



Centre d'Estudis Demogràfics

**DINÁMICAS ESPACIALES
DE LOS SISTEMAS RESIDENCIALES
DEL SUR DE EUROPA**

Carla GUADALUPI

392

*PAPERS
DE
DEMOGRAFIA*

2011



Centre d'Estudis Demogràfics

**DINÁMICAS ESPACIALES
DE LOS SISTEMAS RESIDENCIALES
DEL SUR DE EUROPA**

Carla GUADALUPI

392

El text va ser presentat, el 14 de juny de 2010, com a Treball de Recerca
del Màster en Estudis Territorials i de la Població-Demografia.
La recerca va ser co-dirigida per Juan A. Módenes i Julián López-Colás.

Centre d'Estudis Demogràfics

2011

Resum.- *Dinàmiques espacials dels sistemes residencials del Sud d'Europa*

S'analitza el grau d'homogeneïtat del model residencial del Sud d'Europa, que la literatura identifica com un grup regional molt diferenciat en el context europeu. Mitjançant un enfocament comparatiu s'estudia l'estructura de tinença, per edat de la persona principal i altres característiques sociodemogràfiques dels 4 països principals d'aquest àmbit: Itàlia, Espanya, Portugal i Grècia. Les dades provenen de la *European Union Statistics on Income and Life Conditions* (EU-SILC). Els resultats destaquen els trets comuns dels països del Sud d'Europa, a causa de l'accés ràpid i intens a la propietat, però aporten evidències d'una més gran heterogeneïtat en el cas del comportament residencial de la immigració recent i dels grups de rendes més baixes. Si aquests col·lectius tenen un major protagonisme en el futur, aquesta heterogeneïtat pot evolucionar cap a una important divergència dinàmica entre aquests països analitzats.

Paraules clau.- Sistemes residencials, tinença de l'habitatge, mètode comparatiu, Sud d'Europa.

Resumen.- *Dinámicas espaciales de los sistemas residenciales del Sur de Europa*

Se analiza el grado de homogeneidad del modelo residencial del Sur de Europa, que la literatura identifica como un grupo regional muy diferenciado en el contexto europeo. Mediante un enfoque comparativo, se estudia la estructura de tenencia por edad de la persona principal y otras características sociodemográficas, de los 4 países principales de este ámbito: Italia, España, Portugal y Grecia. Los datos proceden de la *European Union Statistics on Income and Life Conditions* (EU-SILC). Los resultados destacan los fundamentos comunes de los países del Sur de Europa, por el acceso rápido e intenso a la propiedad, pero aportan evidencias de una mayor heterogeneidad en el caso del comportamiento residencial de la inmigración reciente y de los grupos de rentas bajas. En el caso de que estos colectivos tengan un mayor protagonismo en el futuro, esta heterogeneidad puede evolucionar hacia una importante divergencia dinámica entre los países analizados.

Palabras clave.- Sistemas residenciales, tenencia de la vivienda, método comparativo, Sur de Europa.

Abstract.- *Spatial Dynamic of the Southern European residential systems*

This research analyzes the degree of homogeneity of the Southern European housing system, which the literature identifies as a sharply differentiated regional cluster in the European context. Using a comparative approach, the housing tenure structure of the four major countries (Italy, Spain, Portugal and Greece) will be examined, breaking down the rates by age of householder and other demographic variables. Data are from the *European Union Statistics on Income and Life Conditions* (EU-SILC). The results highlight the common ground of Southern European countries, in relation with a strong and fast access to homeownership. But at the same time they show an important heterogeneity in the case of recent immigrants and low-income groups. In the event that the weight of these groups grows in the future, this specific heterogeneity may turn into a significant total divergence between the countries.

Keywords.- Housing systems, housing tenure, comparative approach, Southern Europe.

ÍNDICE

1.- Introducción y objetivos	1
2.- Estado de la cuestión: Los sistemas residenciales del sur de Europa	2
2.1.- Población y vivienda	2
2.1.1.- Relación entre población y vivienda	3
2.1.2.- Población: las dinámicas demográficas recientes en el Sur Europa	5
2.1.3.- El mercado de la vivienda: Propietarios vs. Arrendatarios	7
2.2.- El sistema residencial del sur de Europa	9
2.2.1.- El rol de la familia en el Sur de Europa	9
2.2.2.- Las características discriminantes del mercado de la vivienda del Sur de Europa	11
2.2.3.- La cultura de la propiedad	12
2.2.4.- Importancia de la vivienda secundaria	14
2.2.5.- Acceso a la vivienda y ciclo de vida del hogar	15
2.2.6.- Producción y Promoción de viviendas	17
2.3.- Estudios comparativos de tenencia	18
3.- Fuentes de Información y Metodología	21
3.1.- Encuesta de condiciones de vida	21
3.2.- Selección de variables	22
3.2.1.- Descripción de variables	22
3.2.2.- Distribución de la muestra en función de las variables Seleccionadas	24
3.3.- Metodología y análisis	26
3.3.1.- Indicador Sintético de Diversidad	26
4.- Resultados	28
4.1.- Distribución General de la Tenencia en los países del Sur de Europa	29
4.1.1.- Comparación entre Italia y España	31
4.1.2.- Distribución de la tenencia en Grecia y Portugal	32
4.2.- Distribución de la Tenencia según la Ciudadanía	37
4.2.1.- Comparación entre Italia y España	39
4.3.- Distribución de la Tenencia según el nivel de Urbanización	41
4.3.1.- Comparación entre Italia y España	43
4.4.- Distribución de la Tenencia según el nivel económico del hogar	47
4.4.1.- Comparación entre Italia y España	49
4.5.- Distribución de la Tenencia según el estado civil	55
4.5.1.- Comparación entre Italia y España	57
5.- Discusión y Conclusiones	60
Referencias bibliográficas	64
Anexo	67

ÍNDICE DE FIGURAS

1.- Distribución de la tenencia en el Sur Europa	29
2.- Distribución de la tenencia por edad en Italia y España (suma de los años 2004, 2005, 2006 y 2007)	30
3.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia)	32
4.- Distribución de la Tenencia en Grecia y Portugal (suma de los años 2004, 2005, 2006 y 2007)	33
5.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-Grecia e Italia-Portugal, referencia Italia; España-Portugal y España-Grecia, referencia España)	34
6.- Diferenciales en la distribución de la tenencia entre Italia y España, Grecia y Portugal	37
7.- Diferenciales de Tenencia entre Extranjeros y Nacionales en Italia y España	38
8.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia), Extranjeros	39
9.- Diferenciales de Tenencia entre zonas urbanas y rurales en Italia y España	42
10.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia), zonas urbanas	43
11.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-Portugal, referencia Italia; España-Grecia, referencia España), zonas urbanas	45
12.- Diferenciales de Tenencia entre hogares que se sitúan por debajo y por encima del umbral de pobreza en Italia y España	48
13.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia) para las dos variables económicas	50
14.- Diferenciales de Tenencia por dos países para las variables económicas, umbral de pobreza y gastos imprevistos	52
15.- Diferenciales de Tenencia entre casados y solteros en Italia y España	56
16.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia) para los casados y los solteros	57
 Anexo	
1A.- Distribución de la tenencia por edad para los extranjeros de Italia, España, Grecia y Portugal	68
2A.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-Grecia y España-Portugal, referencia Italia y España), extranjeros	70
3A.- Distribución de la tenencia por edad para los casados de Grecia y Portugal	71
4A.- Diferenciales entre casados y no casados en Italia y España	72

ÍNDICE DE TABLAS

1.- Número de hogares entrevistados en la Encuesta de Condiciones de Vida, años 2004-2007	22
2.- Distribución de las personas de referencia del hogar por grupos de edad decenales (%), por los años 2004-2007	25
3.- Distribución de las personas de referencia del hogar (%) por ciudadanía y nivel de urbanización, por los años 2004-2007	25
4.- Distribución de las personas de referencia del hogar (%) por nivel económico y estado civil, por los años 2004-2007	26
5.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, Distribución General de la Tenencia en el Sur Europa	36
6.- Indicadores Sintéticos de Diversidad, Distribución de la Tenencia para los extranjeros en el Sur Europa	40
7.- Indicadores Sintéticos de Diversidad, Distribución de la Tenencia para las zonas urbanas	44
8.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, Distribución de la tenencia para los hogares con bajo nivel económico	51
9.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, Distribución de la Tenencia para los casados, solteros y ex casados	59
10.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, para los jóvenes y adultos, según el estado civil	59

DINÁMICAS ESPACIALES DE LOS SISTEMAS RESIDENCIALES DEL SUR DE EUROPA

Carla GUDALUPI

1.- Introducción y objetivos

El objetivo principal de la presente memoria de investigación es cuestionar la perpetuación o disolución del modelo residencial del Sur Europa.

El modelo residencial “familiarista” sur europeo (Allen et al., 2004) se basa en la propiedad, la forma de tenencia dominante en Italia, España, Grecia y Portugal. Los “países de la propiedad” se caracterizan por cuatro rasgos distintivos: la cultura de la propiedad, la importancia de la segunda vivienda, la conexión entre ciclo de vida del hogar y forma de tenencia y sistemas de producción y promoción de la vivienda.

El último factor, pero no el menos importante, que hay que considerar a la hora de formular hipótesis sobre la evolución del sistema residencial del Sur Europa, es el rol dominante e influyente que la familia ha ejercido y aún mantiene en las estrategias residenciales de los individuos (Apartado 2).

El análisis que se va a desarrollar en el curso de la siguiente memoria de investigación es un análisis de tipo comparativo, aunque la literatura sea escasa en este sentido. El análisis se basa en los datos de la *Encuesta de Condiciones de Vida*, que provee datos longitudinales y transversales sobre las condiciones económicas y sociales de los países de la Unión Europea (Apartado 3).

Se va a calcular la distribución de la tenencia para los cuatro países del Sur Europa en función de la edad, para diferentes subgrupos de la población. Las dimensiones para las cuales se quiere mostrar la variación de la tenencia en el Sur Europa son la ciudadanía, el nivel de urbanización, la condición económica y el estado civil.

La comparación entre países se realizará a través de Indicador Sintético de Diversidad, su media aritmética y ponderada por la estructura de edad del conjunto de la población sur europea (Apartado 4).

Los resultados obtenidos ayudarán a definir la evolución futura de los países del Sur Europa, en base a la forma de tenencia que los caracteriza desde hace 50 años. Es necesario anticipar que los eventos que han involucrado los países del Sur Europa en los últimos años y las coyunturas actuales no permiten formular respuestas definitivas, sino ulteriores hipótesis. Se llegará a otro y nuevo punto de partida.

2.- Estado de la cuestión: Los sistemas residenciales del sur de Europa

2.1.- Población y vivienda

El concepto de demografía residencial (housing demography) deriva del trabajo pionero de Rossi (“Why families move, a study in the Social Psychology of the Urban Residential Mobility”, 1955), que, por primera vez, intentó comprender el proceso decisional que guía al individuo en la elección de la vivienda (Módenes y López Colás, 2001). Rossi introdujo la idea de ciclo de vida y de biografía de los hogares² como determinantes de las estrategias residenciales, poniendo las bases para la aproximación interdisciplinar al tema de la vivienda.

El estudio de la vivienda y de las elecciones residenciales había sido abordado por distintas disciplinas que no tenían interacción las unas con las otras (la geografía, la demografía, la economía y la sociología). La formalización de la interdisciplinaridad llega sólo en el 1990, cuando Myers publica el trabajo “Housing Demography”, que aún hoy sigue siendo la referencia principal en la literatura sobre la demografía residencial. Los estudios exploratorios y al mismo tiempo innovadores de Rossi y Myers se desarrollaron en el contexto de los Estados Unidos; estos estudios inspiraron autores posteriores, que intentaron generalizar los resultados y aplicarlos a otras realidades.

² Según la definición de Rathje (1981) el hogar es el conjunto de personas que ocupan la misma vivienda y considerado la más común y básica unidad socio-económica.

La literatura hasta Kemeny (“Housing and Social Theory”, 1992) no abordó el tema de las diferencias que la relación entre características de la población y formas de tenencia presentan en diferentes países. Kemeny notó que existen diferencias relevantes entre las tasas de propiedad de los países y lo atribuyó a la presencia de dos “ideologías dominantes”: la individualista, con prevalencia de la propiedad, y colectivista, con prevalencia del alquiler. Kemeny planteó la existencia de una correlación negativa entre gastos públicos en vivienda y tasas de propiedad. La evidencia empírica, que derivó del estudio comparativo de Australia y Estados Unidos y Alemania y Suecia, fue que al aumentar del gasto público en vivienda, sobre todo en países con un Estado del Bienestar muy bien desarrollado, la tasa de propiedad disminuía. Posteriormente se confirma esta teoría por otros estudios (Castles y Ferrera, 1996), que constataron que los países del Sur de Europa³ presentaban la tasa más alta de propiedad y la mínima intervención del Estado en materia de vivienda.

2.1.1.- Relación entre población y vivienda

La compleja relación entre población y vivienda, sus interdependencias y conexiones en función de las coyunturas sociales y económicas, ha sido denominada por la literatura “sistema residencial” (Boelhouwer y Heijden, 1992). La adopción de este concepto, desde el punto de vista demográfico, se basa en las investigaciones de Jean Pierre Lévy para el caso francés. Lévy (1998) obtuvo una clasificación ordenada de los tipos residenciales en función de las características de las viviendas y de la posición de sus ocupantes dentro de los ejes social y del ciclo de vida.

Existe una relación mutua e imprescindible entre población y vivienda, que se puede expresar de forma muy exhaustiva con la locución “relación a doble hélice” (Mulder, 2006). En esta relación, por un lado, la dimensión de la población determina la demanda de vivienda; y, por el otro, la disponibilidad de diferentes tipos de vivienda atrae varios tipos de hogares e individuos. El crecimiento de la población normalmente implica el aumento de la demanda de vivienda, y viceversa: la oferta de vivienda condiciona la formación de nuevos hogares.

³ Italia, España, Grecia y Portugal forman lo que se suele definir el bloque de países del Sur Europa.

La relación entre población y vivienda es clara: las personas viven en hogares y los hogares necesitan viviendas (Clark and Dieleman, 1996). A largo plazo la oferta de vivienda tenderá a aproximarse al número de hogares, aunque la “duración” de las viviendas no puede depender del ciclo de vida del hogar. Es por ello que la relación entre población y vivienda no es tan obvia como se presenta a primera vista, “las personas se mueven hacia regiones donde las viviendas están ya construidas, pero no se construyen viviendas en las regiones donde la población quiere vivir” (Vermeulen and Van Ommeren, 2006).

Cuando se considera la relación que va de la vivienda a la población el discurso se hace más complejo y hay que profundizar tres clases de relaciones: la relación entre vivienda y migración, entre vivienda y nuevos hogares, entre vivienda y nacimientos (Mulder, 2006).

La primera relación se caracteriza por la proporcionalidad inversa entre tenencia y migración. Dicho con otras palabras, la propiedad de la vivienda es menos presente en los inmigrantes que en los residentes.

La segunda es la que conecta la vivienda a la formación de nuevos hogares, no sólo en casos de nuevas uniones, sino también en caso de divorcios o emancipación de los jóvenes. En un país con elevados niveles de propiedad, combinada con altos precios de la vivienda y dificultades de acceso al mercado financiero, se puede retrasar la formación de nuevos hogares.

Por último, cualquier factor del mercado de la vivienda retrasa la formación de un hogar, implica también un retraso en el nacimiento de los hijos, generando una relación entre vivienda y nacimientos. Es por ello que los países con la fecundidad más baja son los mismos países caracterizados por una lenta emancipación de los jóvenes.

En conclusión, la relación entre vivienda y población es doble y es compleja, pero no se puede prescindir de ella cuando se analiza un sistema residencial, como en el caso del sistema residencial del Sur Europa. La relación existe, aunque cambie de lugar a lugar y de tiempo a tiempo, y hay que empezar por ella cuando se quieren definir los rasgos dominantes de un sistema residencial y un modelo de acceso a la vivienda.

2.1.2.- Población: las dinámicas demográficas recientes en el Sur Europa

Las dinámicas demográficas y las coyunturas económicas siempre han sido factores determinantes en la demanda de vivienda. Muchos estudios se han concentrado en la demanda de vivienda por parte del hogar.

Los estudios sobre la demanda de vivienda son anteriores al concepto de demografía residencial ilustrado antes. A finales de los años setenta fueron numerosas las aproximaciones teóricas a la demanda de vivienda, desde diferentes perspectivas, sociológica, económica y econométrica (Polinsky, 1977; Friedman, 1978; Lee, 1968).

Sin embargo, todos los estudios han de tener en cuenta a) las dinámicas demográficas, b) del crecimiento de la población, c) del análisis de los principales fenómenos demográficos y de las proyecciones futuras de población.

a) Las dinámicas demográficas que ha vivido la población europea a partir de la Segunda Guerra Mundial han sido muy importantes en todos los países de la Unión Europea⁴, aunque con algunas diferencias entre ellos. La Unión Europea ha sido protagonista de un aumento global de la población (entre el 1945 y el 2000 se registró un aumento global del 30%). Los países del Sur Europa presentan relevantes diferencias, Italia y Portugal han experimentado variaciones modestas muy por debajo de la media, mientras que España constituye uno de los grandes países de Europa, junto con Francia y Alemania, con mayor crecimiento; igualmente Grecia se coloca entre los países con crecimiento alto de la población (Trilla, 2001).

b) El crecimiento de la población está estructurado en tres etapas significativas: la primera etapa va desde el año 1945 hasta mediados de los años setenta; la segunda se inicia en el año 1975, con la crisis del petróleo, y se alarga hasta finales de los años ochenta; la última corresponde a los últimos veinte años.

La primera etapa se caracteriza por crecimientos muy intensos de la población (0,7% anual entre 1945 y 1980), derivando de tasas de fecundidad elevadas y de importantes oleadas inmigratorias.

⁴ Fuentes: 1945-50, *Demographic Yearbook 1995*, UN; 1980 y 1990, *Statistiques sur le logement dans l'Union européenne*, CE 2000, Eurostat (1-1-2001).

La segunda etapa corresponde a la moderación demográfica que se asocia a la crisis del petróleo y culmina en la caída de la fecundidad, el cese de la migración intra-europea y la migración de retorno de los años ochenta.

En la última etapa se recuperan ligeramente las tasas de fecundidad, pero el crecimiento demográfico se debe principalmente al flujo inmigratorio externo generalizado, que adquiere un protagonismo creciente (Trilla, 2001).

- c) En definitiva, el cambio radical de la población europea en la segunda mitad del siglo se debe principalmente a tres fenómenos demográficos: la caída de la tasa de fecundidad, el incremento de la esperanza de vida al nacer y el aumento de la inmigración.

La caída de la tasa de fecundidad se expresa por el decrecimiento del Índice Sintético de Fecundidad, de 2.75 hijos por mujer a 1.2 en España, 1.25 en Italia y 1.3 en Grecia. En los últimos años se ha registrado una inversión de tendencia (Billari, 2008), visible también en la diferencia, muy marcada en los países del Sur Europa, entre fecundidad deseada y fecundidad realizada (Sobotka, 2004). La inversión de tendencia prevista y que está tomando forma se puede imputar también al rejuvenecimiento de la población debido a la inmigración de extranjeros en edad reproductiva.

El segundo aspecto es el progresivo y gradual aumento de la esperanza de vida y envejecimiento de la población: según la hipótesis mediana, las proyecciones prevén que la esperanza de vida llegará a los 85 años en el 2050⁵. Además hay que considerar que la situación actual está condicionada también por la llegada de las generaciones del baby boom a la edad adulta.

Por último el crecimiento de más de un millón de personas en el año 2000, en la Unión Europea, es imputable al componente migratorio, que contribuye al crecimiento de la población en términos absolutos y en términos de cambios en la estructura por edad.

Sin embargo el gran salto en el movimiento migratorio se produjo a partir de los años noventa, a causa de la llegada de migración extra-europea. La evolución reciente de los flujos migratorios en Europa se ha caracterizado por la propia aceleración, por su

⁵ Fuente: Human Mortality Database.

feminización y por el incremento de la clandestinidad (Salt y otros, 2000). Los países del Sur Europa se han incorporado, en la década de los ochenta, a la dinámica inmigratoria (Muñoz e Izquierdo, 1989), que se ha producido de forma aún más acentuada para ellos.

En este contexto, una serie de características estructurales unifican a los países del Sur de Europa como región receptora de flujos migratorios, en comparación con el centro y norte del continente. Las más importantes de estas características estructurales son el débil desarrollo del Estado del Bienestar, la existencia de importantes cambios en una estructura ocupacional donde el trabajo informal mal remunerado aún ocupa una rol importante, y una estructura familiar sujeta a cambios en su concepción originaria.

Considerar los patrones pasados, la situación actual y las proyecciones demográficas futuras es algo imprescindible a la hora de analizar el parque de vivienda y la evolución de las elecciones residenciales, porque, como se demostró antes, la relación entre vivienda y población es mutua y doble, la población influencia la vivienda y viceversa.

2.1.3.- El mercado de la vivienda: Propietarios vs. Arrendatarios

La mayoría de las personas persiguen lo que se suele definir “el sueño Americano” (Rohe, Van Zandt y McCarthy, 2001), o sea poseer una vivienda. El hecho de poseer una vivienda representa una perspectiva favorable, que garantiza seguridad y posibilidad de acceso a facilidades esenciales para alcanzar un nivel de vida “estándar”.

Poseer o no poseer una vivienda no es una pregunta, sino más una elección. Sin embargo, es una elección con restricciones. La literatura se presenta muy débil en tema de elección entre propiedad y alquiler, en el sentido que los beneficios y las externalidades del uno u otro no siempre han sido comprobados empíricamente y muchas veces los resultados son contrastantes (Rossi y Weber, 1996).

Las restricciones y los beneficios de la propiedad pueden analizarse desde la demanda a la oferta de viviendas.

Por el lado de la demanda, las restricciones son los recursos financieros y perspectivas de ingresos laborales, y en las necesidades de los miembros de los hogares. Por el lado de la oferta, la principal restricción consiste en las diferencias entre viviendas en alquiler y en venta.

En relación a la oferta de viviendas, la hipótesis común es que las viviendas adecuadas para la vida de un hogar, constituido por una familia “regular”, sean las viviendas en venta, y un contingente muy limitado de ese tipo entra en el mercado del alquiler, condicionando a priori las decisiones de los individuos. Es decir, las personas tienen que elegir entre ser propietarios de una vivienda con unas características y alquilar una vivienda con características generalmente diferentes, que no se ajustan exactamente a las necesidades de los hogares.

Separar las atracciones de la propiedad, concebida como status, de las atracciones de la vivienda y de sus atributos no es una operación sencilla. Si se pregunta a los europeos, sobre todo a los que viven en el Sur del continente, de expresar una preferencia entre propiedad y alquiler, sin dudas la mayoría de ellos elegirá las ventajas o *modus vivendi* de la propiedad. ¿Esto significa preferencia por la condición de propietarios o por las peculiaridades de las viviendas que ofrece el mercado de la propiedad? Es muy difícil estimarlo.

Algunos estudios (Rossi y Weber, 1996) han mostrado que los beneficios de la propiedad y las causas y efectos, demográficos y económicos, para los propietarios (Follain, Ling y McGill, 1993). Los principales resultados obtenidos delinean unas tendencias y características diferenciales entre propietarios y arrendatarios, que se reflejan sobre todo en el ciclo de vida y en las diferencias económicas.

Los resultados de los estudios más significativos indican que la propiedad es menos frecuente entre los jóvenes y solteros; normalmente los propietarios tienen salarios más altos, más deudas y presentan una mayor estabilidad residencial (Aaronson, 1999). Además son más responsables respecto al ambiente donde viven y están más satisfechos con su propia vida (Rohe, Van Zandt y McCarthy, 2001).

Hay débiles diferencias entre propietarios y arrendatarios en la visión del matrimonio, en la idea de bienestar, en la integración social y en los efectos sobre los hijos. Por ejemplo, los hijos de los propietarios presentan una probabilidad inferior de abandono escolar (Green y White, 1997) y las hijas de quedar embarazadas; los propietarios tienen interacciones menos frecuentes con sus vecinos (en el caso de los Estados Unidos), pero participan más activamente a los asuntos de los gobiernos locales e invierten más capital finalizado al crecimiento de la vecindad (DiPasquale y Glaeser, 1999).

En los temas más generales, como por ejemplo la etnia, las ideologías políticas, la religión o la actitud hacia el medio ambiente, no se han encontrado diferencias significativas entre las dos categorías.

A pesar de las diferencias objetivas entre propietarios y arrendatarios, la dificultad nace a la hora de explicar la relación causal entre forma de tenencia y sistema económico y social de un país. ¿En el Sur Europa la condición de propietario o arrendatario depende del contexto y de la realidad económica, social y demográfica o constituye la causa del mismo sistema? Lo que se puede decir es que la propiedad, en el Sur Europa, es un factor en cierto modo conservativo: el sistema residencial y de vivienda están enredados en estructuras sociales mucho más amplias y complejas y hay que empezar con esas estructuras para describir la personalidad del sistema residencial.

2.2.- El sistema residencial del sur de Europa

La paradoja que caracteriza los países del Sur Europa es que los “países de la propiedad” han desarrollado un sistema residencial de calidad en un periodo de fuerte cambio social, sin la ayuda del Estado del Bienestar, como ocurrió en el Norte Europa.

La institución que sustituyó y reprodujo las funciones sociales del Estado fue la familia y los valores que son la base de esa misma. Si se comparan los países del Sur con los del Norte, se observa que las diferencias no dependen tanto de la oferta o demanda de viviendas en el mercado, sino del contexto social, cultural, de los valores y también de las características demográficas de estas poblaciones (Allen et al. 2004; Bonvalet, Arbonville, 2006).

2.2.1.- El rol de la familia en el Sur de Europa

En el Sur Europa la cultura de la familia es predominante. Está basada en los conceptos de solidaridad inter-generacional e intra-generacional. La familia es agente político y social en esas realidades. Por un lado, orienta las trayectorias familiares de sus miembros y sus elecciones residenciales (Mulder y Cooke, 2009); y por otro, ofrece soporte económico para la movilidad residencial, la emancipación y el acceso a la vivienda (Kohli, 1999), que se realiza normalmente en propiedad.

Varios estudios han demostrado la influencia de la familia en a las elecciones residenciales de sus miembros.

Kurz y Blossfeld (2004) han mostrado que la propiedad es un valor cultural, social y económico, que se adquiere de la generación anterior y se reproduce en las generaciones sucesivas. En otras palabras, que la familia garantiza la perpetuación de la propiedad entre una generación y otra.

Un estudio realizado por Hank (2007) en diez países de la Unión Europea demuestra que el núcleo familiar tiende a concentrarse a nivel espacial a medida que se pasa de países del Norte a los del Sur, hasta llegar a la co-habitación de los padres con sus hijos ya adultos, rasgo común de Italia y España.

Otro estudio, realizado por Valeria Bordone en el año 2009, comparando Italia y Suecia, muestra que presentan situaciones opuestas por lo que concierne a la co-habitación de los padres (ancianos) en los hogares de los hijos y a la proximidad de las viviendas de padres e hijos.

A la hora de tomar sus decisiones futuras, los miembros del hogar, que han empezado su proceso de emancipación, tienen en cuenta las elecciones residenciales y las preferencias del hogar de origen (“Residential inertia”, Huff y Clark, 1978). Los sentimientos que motivan las elecciones residenciales han sido catalogados como solidaridad respecto al hogar de proveniencia (Rossi y Rossi, 1990; Bengtson y Roberts, 1991), capital específico del espacio (DeVanzo, 1981) y socialización en la familia de origen (Kurz, 2004). En definitiva, la educación de los hijos, los divorcios y la salud de los padres determinan las elecciones residenciales y las preferencias de los nuevos hogares según los principios citados anteriormente.

La propiedad de la vivienda se transfiere de una generación a otra como componente imprescindible del equipaje cultural de una familia. Para que esto suceda, la familia de origen contribuye económicamente al acceso de la propiedad. Esto es lo que explica retraso de los jóvenes del Sur Europa para emanciparse del hogar paterno (Henretta, 1984, 1987; Mulder and Wagner, 1998; Boehm and Schlottman, 1999; Mulder and Smits, 1999; Clark and Mulder, 2000; Kurz, 2004; Davies Withers and Katz Reid, 2004; Helderman and Mulder, 2007).

En Italia y España se ha observado una tendencia a la ampliación de la juventud y un retraso en el acceso a la vivienda, como consecuencia de tres procesos: primero, la prolongación de la fase formativa; segundo, el retraso en la independencia económica por las dificultades de acceder al mercado del trabajo; y tercero, el retraso en la formación de nuevas unidades de convivencia y parentesco (parejas y familias).

En definitiva, el proceso de emancipación depende no sólo de las posiciones sociales y de los recursos a los que acceden los jóvenes, sino también de cómo éstos perciben y valoran unas y otros.

Cabe señalar que la influencia y el vínculo afectivo de la familia (“clearing-house” Castles y Ferrera, 1996) se encuentran en una fase descendiente a causa del “proceso de individualización” y de “despatriarcalización” que se está produciendo en el Sur de Europa en los últimos años (Moreno, 2002). Además el cambio de estilo de vida también está reflejado en este proceso. Hay una opinión común sobre la convergencia de las estructuras familiares del Sur de Europa con las del resto de la Unión Europea, demostrada por un aumento del número de hogares unipersonales y familias con un padre soltero, que deriva del alejamiento de la concepción agraria de la familia ligada al concepto de patrimonio e involucramiento en el mundo capitalista (Karamessini, 2008).

2.2.2.- Las características discriminantes del mercado de la vivienda del Sur de Europa

Para analizar la evolución de la tenencia en el Sur Europa, es necesario realizar un análisis preliminar de los rasgos comunes del Sur Europa, en particular de la propiedad de la vivienda, uno de los elementos que define sus sistemas residenciales. Un determinante fundamental de la propiedad, que explica las diferencias entre el Norte y el Sur Europa, es la diferente participación de la familia (Fernández Cordón, 2006, Mulder, 2007; Módenes, López Colás, 2007). Es por ello, que el análisis de la tenencia ha empezado por el estudio del sistema familiar y va a seguir con la descripción de los rasgos más característicos del mercado de la vivienda. Los elementos que se van a analizar son los siguientes: las elevadas tasas de propiedad y la escasa proporción de viviendas sociales; la importancia de la segunda vivienda; la relación entre acceso a la vivienda y ciclo de vida del hogar; y el rol de la familia en la producción de viviendas (Allen y Barlow, 2004).

2.2.3.- La cultura de la propiedad

La vivienda es más que un simple refugio donde satisfacer las necesidades primarias humanas, es el lugar donde las personas ganan su propio sentido de identidad y establecen relaciones con su propia familia (Allen y Barlow, 2004). Las maneras a través de las cuales las personas acceden a la vivienda ayudan a definir su relación con ella. Una importante forma de acceder a la vivienda es la propiedad, definida como la forma legal o la condición que permite al ocupante usar y disfrutar sin condiciones de la vivienda (Forrest, 1982).

Los países del Sur Europa presentan niveles muy altos de propiedad, lo que implica un sector de alquiler reducido. En Italia y España la preponderancia de la propiedad es relativamente tardía, y llega después de la Segunda Guerra Mundial.

Allen y Barlow (2004) ofrecen cuatro explicaciones para justificar la amplia proporción de propietarios en esos países: a) la cultura de la propiedad, bien radicada en estas poblaciones; b) los patrones históricos de urbanización; c) las políticas de tenencias implementadas por el estado y d) el sistema de provisión de viviendas.

a) Castles y Ferrera (1996), Morvonnais (1998) y Moreno (2000) sostienen que la cultura mediterránea explica la propiedad de viviendas en el Sur Europa. Los individuos y los hogares prefieren ser propietarios de la vivienda porque esto forma parte de su patrimonio cultural. Sin embargo, los efectos generados por las políticas públicas de vivienda y las condiciones del mercado de la vivienda, que no ofrecieron un modelo alternativo de acceso a la vivienda, jugaron un papel clave en la elección de la forma de tenencia. Entonces es posible que la cultura de la propiedad sea una mera consecuencia de esas políticas y no la causa de la proliferación de la misma.

b) La segunda explicación es que en el Sur de Europa el proceso de urbanización es más tardío que en el Norte, excluyendo el norte de Italia. El crecimiento urbano ha sido relacionado principalmente a la migración de las áreas rurales a las ciudades y al cambio de la estructura de empleo del sector de la agricultura al sector terciario. En España, Italia y Grecia este proceso empezó entre los años cincuenta y ochenta, mientras que el Portugal enfrentó el mismo proceso a partir de los años ochenta.

Por último, el fenómeno de la urbanización en los países del Norte Europa fue anterior a la expansión del estado del bienestar: durante el segundo post-Guerra, los

gobiernos de la Europa septentrional destinaban recursos a sectores como la educación y la salud, ya teniendo un sistema de viviendas públicas bien desarrollado. En cambio, los países del Sur Europa tuvieron que enfrentar una elección entre ocupar recursos en sectores de relevancia fundamental como salud, educación, transporte o comunicaciones, y desarrollar un sistema de viviendas públicas como respuesta a la urbanización que estaba avanzando (Harloe, 1995; Power, 1993).

- c) Las políticas públicas en tema de vivienda han contribuido a diferenciar el Sur y el Norte de Europa (Balchin, 1996; Trilla, 2001). Los países escandinavos, Alemania y Holanda han implementado políticas de construcción de viviendas en alquiler, según el principio que la vivienda es una necesidad esencial y un derecho primario del individuo, independientemente del nivel de ingresos laborales o rentas del hogar.

En la Europa central, especialmente en Francia y Bélgica, se han desarrollado políticas mixtas destinadas, por un lado, a incrementar la producción de viviendas sociales de alquiler, y por otro, a incentivar la iniciativa privada en el acceso a la vivienda.

En los países del Sur Europa y en Irlanda, el gobierno tiene la obligación de abastecer viviendas a los hogares más pobres, pero la familia mantiene su rol supremo en la provisión de viviendas.

El problema es que la prevalencia de viviendas privadas en propiedad no depende sólo de las políticas implementadas por el gobierno ad hoc, sino también representa el resultado de políticas públicas formuladas para responder a objetivos diferentes, como la promoción del crecimiento económico, políticas de ocupación o promoción de la estabilidad social.

Entonces cabe preguntarse si la propiedad que domina el Sur Europa es el resultado de una acción mirada del gobierno o más bien una situación en el cual se ha incurrido inesperadamente.

- d) El último elemento que hay que considerar es el sistema de provisión de la vivienda, que en el Sur Europa depende de las relaciones sociales e interacciones entre instituciones formales y no formales (Ball et al., 1988). Por ejemplo, el mercado de la hipoteca (hace una década el 24% de los hogares tenía una hipoteca, pero de este número solo el 13% residía en el Sur Europa) y su regulación han cambiado y las mejoras en las condiciones de financiación, debidas a la disminución de las tasas de

interés y al aumento de los plazos de los créditos, fruto de la mayor competencia en el sector, han contribuido a la evolución de la capacidad de endeudamiento de las familias (Aalbers, 2007).

Las explicaciones y los rasgos típicos del Sur Europa presentados en este apartado no consideran el cambio del contexto de referencia. Y cuando la sociedad se ve involucrada en una crisis económica, como la que ha golpeado los países europeos a partir del 2007, de particular manera los del Sur, resulta casi imposible no tomarlo en cuenta y estudiar en que dimensión haya influido mayormente.

2.2.4.- Importancia de la vivienda secundaria

La vivienda en el Sur Europa presenta un contraste básico: muchos hogares, sobre todo los inmigrantes y los jóvenes, viven en condiciones precarias y con problemas ambientales, infraestructurales; mientras que una proporción importante dispone de segundas viviendas. Esta es una expresión directa de la distribución desigual de los recursos inmobiliarios.

Una de las principales diferencias entre el Norte Europa y el Sur es la importancia de la vivienda secundaria: en términos de porcentaje, los países del Sur poseen casi un 15% más de segundas viviendas que los del Norte. Sin embargo, existe un problema a la hora de contabilizar la segunda vivienda: buena parte de las viviendas catalogadas como vacías son viviendas secundarias; además las informaciones estadísticas que se utilizan se derivan del censo y la distancia que transcurre entre un censo y otro no permiten realizar estimaciones fiable (Módenes y López Colás, 2004).

El aumento del parque de viviendas secundarias ocurrió entre los años setenta y noventa, y se estima que el mercado de la vivienda secundaria siga creciendo. Los factores que explican la importancia de la vivienda secundaria son básicamente tres: las políticas públicas de vivienda, las dinámicas económicas de algunos países y el ocio y la forma de usar el tiempo libre.

Las viviendas secundarias son el resultado de diferentes fenómenos: la migración urbano-rural; la emigración del sur hacia el norte; o simplemente representan la expresión de una nueva cultura del tiempo libre (Artacho, 2003).

Las viviendas secundarias, generadas después de la migración urbano-rural, están ubicadas en lugares donde no hay suficientes posibilidades de empleo para organizar una vida. En el

caso de emigración hacia el norte, las viviendas secundarias representan un vínculo con las raíces y con el país o la región de origen que debe de ser perpetuado. En el último caso, las viviendas secundarias ofrecen una segunda opción a los hogares que normalmente viven en la ciudad; normalmente se construyen en lugares de belleza escénica, por ejemplo en montañas o cerca de playas, con el riesgo que esto implica por el medio ambiente (el incremento más peligroso se ha realizado en la costa mediterránea y en el sur del Portugal) (Martínez y Nieves, 2009).

En conclusión la frontera entre alquiler y propiedad es muy fina cambia con rapidez. Para las viviendas secundarias el alquiler puede tomar diferentes formas, puede ser por periodos muy cortos (dos meses) hasta estancias muy largas (años). Aunque estas normalmente pertenece a propietarios privados, que las usan durante las vacaciones, existe un mercado del alquiler de verano muy desarrollado; puede también ocurrir que los hogares de bajos ingresos, que viven en lugares de atracción turística, dejen su propia vivienda para alquilarla durante los periodos más favorables, o que los dueños usen la vivienda durante una parte del año y la alquilen en el periodo que no la necesiten ya.

Las prácticas descritas, así como la dificultad de contabilizar el fenómeno de la vivienda secundaria, a causa de las estadísticas imprecisas, hacen aún más difícil el proceso de clasificación de esta clase de viviendas y hogares en término de tenencia. Sin embargo, eso no deja de ser uno de los rasgos típicos del Sur Europa.

2.2.5.- Acceso a la vivienda y ciclo de vida del hogar

El acceso a la vivienda, que se manifiesta prevalentemente a través de la propiedad, depende y condiciona las estrategias familiares y el ciclo de vida de los hogares. Por un lado, las dificultades que los individuos encuentran a la hora de acceder a la vivienda, como el predominio de la propiedad, la debilidad del mercado del alquiler, las desigualdades en la distribución de los recursos económicos, la inseguridad y dualidad del mercado del trabajo y el nivel de ingresos laborales, determinan el éxito de estrategias familiares específicas, como el retraso en la emancipación, niveles muy bajos de divorcios y baja fecundidad. Por otro lado, los ciclos de vida de los hogares influyen en el acceso a la vivienda según la forma de tenencia. En este sentido en el Sur Europa juega un rol muy importante la familia y la solidaridad entre sus miembros.

El tipo de hogar dominante en el Sur Europa es formado por una pareja y uno o más hijos, aunque en los últimos tiempos han aumentado otros tipos de hogares, como los unipersonales (Leal, 2004). Es por ello también que el primer acceso a una vivienda independiente, en el Sur Europa, ocurre con retraso respecto al resto de Europa, especialmente para los jóvenes, cuyos ingresos laborales son muy bajos, o para los hogares más pobres, que no tienen recursos suficientes para soportar el acceso a una vivienda independiente para sus hijos.

La edad a la que los individuos se emancipan y forman un hogar independiente está aumentando en toda Europa. Ese cambio se debe a dos razones principalmente: el incremento de la formación y las dificultades encontradas por los jóvenes en el mercado del trabajo. El Norte de Europa, el periodo entre la emancipación del hogar paterno hasta la formación de su propio núcleo familiar es una etapa “normal” del ciclo de vida del individuo y corresponde a la transición en alquiler. En el Sur, la etapa intermedia no existe, y la mayoría de los jóvenes deja el hogar paterno sólo después de haber adquirido una vivienda propia.

Otro factor relevante en tema estrategias residenciales es que las viviendas, que los jóvenes ocupan después de la emancipación, normalmente están situadas cerca del hogar de origen. Sin embargo, la proximidad depende de la clase social y del nivel de ingreso del nuevo hogar. Los nuevos hogares, que presentan nivel económico más bajo, resultan más dependientes de la solidaridad física de la familia de origen, a través del soporte directo en la cura de los hijos y de los ancianos. En cambio, los hogares con nivel económico medio-alto son menos dependientes de la proximidad física, porque el apoyo de la familia se explicita en términos monetarios. La importancia de la proximidad a las familias de origen se refleja a nivel geográfico en las disparidades entre norte y sur de un país o entre diferentes barrios de la misma ciudad. La baja movilidad residencial tiende también a exacerbar las desigualdades en el mercado del trabajo. La consecuencia es el incremento del factor de la segregación socio-espacial (Vega, 1999).

Las dificultades de acceso a la vivienda generan consecuencias también para las parejas que quieren terminar relaciones insatisfactorias. La ausencia de un mercado del alquiler y los elevados costes de acceso a la propiedad implican tasas de divorcio mucho más bajas en el Sur Europa, y no es un fenómeno poco común lo de las parejas que conviven no obstante la separación.

2.2.6.- Producción y Promoción de viviendas

Los patrones de producción de viviendas en el Sur Europa se basan en la auto-promoción y en las grandes ciudades en la promoción en grande escala. En comparación con el Norte Europa, el rol del Estado en la promoción de viviendas para las clases sociales con ingreso bajo es más indirecto. En general el Estado prefiere patrocinar la promoción de obras de otros agentes, cooperativas o promotores privados.

La construcción en gran escala se explicita en viviendas multi-familiares, construidas por grandes empresas de construcción y suportadas por un sistema de ordenamiento del territorio que favorece los grandes propietarios de terrenos y por un sistema de hipoteca bien desarrollado. El sistema de producción de viviendas individuales, o edificios multi-familiares relativamente pequeños, está asociado con empresas de construcción de dimensión modesta, un plan urbanístico débil, acceso fácil a los terrenos y un sistema de crédito y financiación de la vivienda no desarrollados.

Italia, Grecia y Portugal tienen las características típicas del sistema de producción en escala pequeña, mientras que España se caracteriza por un sistema de producción en gran escala.

Las instituciones privadas y públicas colaboran y coordinan la producción de viviendas a través de un específico sistema de promoción. Existen cinco formas diferentes de promover la producción de viviendas: a) la auto-promoción, b) la promoción cooperativa, c) la promoción directa pública, d) la promoción privada de las viviendas financiadas por el estado y e) la promoción privada libre (Allen et al., 2004).

- a) La autopromoción ha sido utilizada en todos los países del Europa del Sur y aún es importante en Portugal y Grecia. Esa práctica consiste en la construcción de viviendas en terrenos privados de dimensiones reducidas, a veces en áreas protegidas y contra las normas del plan regulador urbanístico. El capital proviene de los ahorros del hogar.
- b) La promoción cooperativa de viviendas es una forma colectiva de auto-promoción, muy común para las clases sociales medias y bajas. Las funciones de las cooperativas son muy diversas. Por ejemplo, en Italia se ocupan de todo el proceso de promoción, la adquisición de las áreas edificables, la construcción de las viviendas, y de la venta a las familias. Las cooperativas pueden jugar un rol estratégico como intermediarios

entre actores públicos y privados, y pueden configurarse como actores locales muy pequeños o como grandes asociaciones de consorcios y cooperativas locales.

- c) La promoción directa de viviendas sociales por parte del Estado es inexistente en la mayoría de los países del Sur Europa, debido a la debilidad de las instituciones públicas, a la ineficiencia de la administración pública y al principio de la subsidiariedad que es dominante en estos países.
- d) La alternativa principal a la intervención directa del Estado en la provisión de viviendas públicas en España e Italia es una forma de promoción de viviendas sociales organizada por el sector privado. Los promotores privados construyen un número preciso de viviendas, a través de subsidios del Estado, y las venden a un precio normalmente fijado por el gobierno. La promoción privada de las viviendas financiadas por el Estado es un sistema mucho más eficaz, porque permite de conjugar la eficiencia del sector privado con las subvenciones estatales que financian las viviendas.
- e) La forma de promoción de viviendas más común en el Sur de Europa es la promoción privada, cuyas dinámicas principales dependen de las peculiaridades y de las estructuras de la industria de la construcción y de sus empresas. Normalmente el sector se caracteriza por ser prevalentemente local, aunque haya excepciones.

El equilibrio entre autopromoción, promoción realizada o patrocinada por el Estado e iniciativa privada a gran escala depende de cada país, de su contexto social y económico así como de su historia pretérita (Allen y Barlow, 2004).

2.3.- Estudios comparativos de tenencia

Considerando la dificultad de concebir un estudio inter-disciplinar de la tenencia y los resultados obtenidos hasta ahora, el análisis comparativo de la tenencia en diferentes países representa un desafío aún más importante. Se presentan a continuación diferentes tipos de estudios que se han desarrollado en una óptica económica, social y geográfica.

Estudios comparativos sobre las políticas de vivienda en algunos países de Europa han sido desarrollados por Kurz y Blossfeld (2004), Boelhouwer y van der Heijden (1992), por Doling en el 1997, por McCrone y Stephens en el 1995.

Estudios más recientes han intentado relacionar las políticas de vivienda y el Estado del Bienestar en una óptica comparativa (Barlow y Duncan, 1994; Castles y Ferrera, 1996; Kleinman, 1996; Kemeny, 1981, 2001, 2005, 2006; Stamsø, 2010): todos estos estudios llegaron a la conclusión que existe una relación inversamente proporcional entre las tasas de propiedad y el nivel de gasto público.

Por un lado, los economistas se han concentrado mayormente en los determinantes de la demanda de vivienda y sus relaciones con la renta del hogar. Los demógrafos y geógrafos han enfatizado la relación entre formas de tenencia, los contextos temporales y regionales, y los eventos del ciclo de vida del individuo (Clark, Deurloo y Dieleman, 1994, 1997; Mulder y Hooimeijer, 1995). Un estudio del 1988 de Hayashi, a través de un análisis comparativo prevalentemente descriptivo, basado en simulaciones, ha demostrado que el pago de hipoteca genera niveles de inversiones diferentes en Japón y en los Estados Unidos.

Uno de los estudios más coherentes con el análisis propuesto en el curso de esta memoria de investigación ha sido realizado por Maria Concetta Chiuri y Tullio Jappelli en el 2003: ellos exploraron los determinantes de las tasas de propiedad por edad en 14 países de la OECD, utilizando una muestra de 300.000 personas. El estudio se enfoca en las elecciones de vivienda dependientes del mercado de los capitales y de sus imperfecciones.

En conclusión, los estudios comparativos sobre la tenencia se han intensificado en las últimas dos décadas, desarrollando dos ópticas (Kemeny y Lowe, 1997): la “particularista”, mucho más analítica, que consiste en la enumeración y descripción de las formas de tenencia adoptadas por diferentes países sin ningún intento de generalización (McGuire, 1981; Emms, 1990; McCrone y Stephens, 1995) ; y la “generalista”, que adopta una visión más totalizante y se concentra en la homogeneidad más que en la heterogeneidad entre una sistema de tenencia y otro (aproximación de “convergencia”; Donnison y Ungerson, 1982; Harloe, 1995). Entre los dos extremos hay una escuela que se preocupa de alcanzar “el justo medio” (Merton, 1957) y propone diferentes tipologías de sistemas de vivienda que dependen de las diferencias culturales, sociales y espaciales existentes entre los grupos de una población.

La comparación espacial y temporal de los sistemas de tenencia de países que constituyen un bloque con características similares, está adquiriendo mayor importancia en la literatura internacional. Sin embargo, el tema es reciente y los objetivos de análisis son muy diferentes.

La discrepancia a largo plazo entre evolución de la población y evolución de los hogares no sólo depende de la variable exógena del movimiento demográfico (crecimiento vegetativo y migratorio), sino que su variación está condicionada por los cambios endógenos en la estructura de los hogares. Para comparar la distribución de la tenencia en el Sur Europa, hay que incorporar las tendencias al cambio estructural en la concepción del hogar que han demostrado los países del Sur Europa.

Los rasgos principales que definen las nuevas dinámicas podrían sintetizarse de la siguiente manera:

- a) El número de hogares aumenta rápidamente y su tamaño disminuye en todas partes.
- b) Los hogares unipersonales crecen más que los de cualquier tipo.
- c) Los jóvenes cambian sus pautas de emancipación.
- d) La composición de los hogares varía más conforme y aumentan las nuevas formas de convivencia.
- e) Aumenta la autonomía residencial de las personas mayores.
- f) Los inmigrantes presentan tasas de propiedad más bajas que los nativos. La brecha entre los dos grupos ha aumentado notablemente en los últimos años.

Estos cambios obligan a reconsiderar todas las bases clásicas de programación de necesidades de vivienda, y a preguntarse si los países del Sur Europa han seguido un camino común. Existen peculiaridades, sentimientos y actitudes comunes, como el papel clave jugado por la familia o la tardía edad de emancipación de los jóvenes. Sin embargo, fenómenos como la inmigración, los cambios en la formación de hogares unipersonales y la crisis económica de los últimos años pueden haber introducido modificaciones importantes.

Lo que cabe preguntarse es cuál será el destino del Sur Europa. ¿El Sur Europa va a conservar en el futuro su modelo familiarista de acceso a la vivienda? ¿O nos estamos

dirigiendo hacia la convergencia con el resto de la Unión Europea y/o hacia la divergencia entre los países del Sur Europa? Estas preguntas forman parte de los objetivos de la presente memoria de investigación, y sólo a través del estudio comparativo de los sistemas residenciales del Sur Europa será posible dar una respuesta a esos interrogativos.

3.- Fuentes de Información y Metodología

3.1.- Encuesta de condiciones de vida

La fuente estadística utilizada para responder empíricamente a los objetivos planteados es la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), en terminología inglesa *European Union Statistics on Income and Living Conditions* (EU-SILC). Dicha encuesta pertenece al conjunto de operaciones estadísticas armonizadas para los países de la Unión Europea y permite un análisis continuo en el tiempo, introduciendo el seguimiento longitudinal de cohortes, en perspectiva comparada transeuropea, con el objetivo de disponer de información sobre la distribución de ingresos y la exclusión social en Europa.

La Encuesta de Condiciones de Vida se compone de dos bases de datos, que corresponden a las dos unidades principales de observación, los hogares y los miembros de cada hogar. Los datos transversales se basan en variables socio-económicas (ingresos, pobreza, exclusión social y otras condiciones de vida). Los datos longitudinales ofrecen la posibilidad de interpretar los cambios, a nivel individual, ocurridos a lo largo de un periodo de 4 años.

La Encuesta de Condiciones de Vida está pensada para proveer informaciones sobre distintas dimensiones: el nivel económico, las condiciones de vida y la cohesión social. En particular, recoge información sobre la situación económica de los hogares privados (distribución de los ingresos en función de ciertas características básicas); sobre pobreza, privación, protección social e igualdad de trato del hombre y de la mujer; sobre empleo y actividad. Finalmente, también incluye las variables relativas a las viviendas y sus costes, a los movimientos migratorios y al desarrollo regional de cada país.

Los resultados se presentarán en este trabajo se basan en las informaciones que derivan de las entrevistas a las personas principales del hogar. Las oleadas utilizadas son las de los años 2004, 2005, 2006 y 2007, para los cuatro países del Sur de Europa.

El tamaño de la muestra consiste en el número de hogares correspondientes a las personas principales entrevistadas por cada hogar. Por cada uno de los cuatro países del Sur Europa y por cada año de la encuesta, el tamaño de la muestra viene presentado en la siguiente tabla:

Tabla 1.- Número de hogares entrevistados en la Encuesta de Condiciones de Vida, años 2004-2007

	2004	2005	2006	2007	Todos los años
Italia	23.310.604	23.571.394	23.907.410	24.282.485	95.071.893
España	14.687.795	15.139.558	15.604.257	16.116.201	61.547.812
Grecia	3.998.598	3.994.956	4.009.513	4.029.722	16.032.789
Portugal	3.738.586	3.769.096	3.829.464	3.850.145	15.187.292

Fuente: ECV, 2004-2007

En conclusión el total para todos los países y los años el número total de hogares entrevistados, para los países del Sur Europa, es de 187.839.789 personas principales de referencia.

3.2.- Selección de variables

3.2.1.- Descripción de variables

La comparación espacial de la tenencia en el Sur Europa se presenta en cinco dimensiones de análisis, y articuladas en dos categorías.

La variable tenencia deriva de la intersección entre dos variables presentes en la muestra, “la forma de tenencia” y “retraso en el pago de la vivienda”. Los valores de la variable

creada son: propiedad totalmente pagada, propiedad parcialmente pagada, alquiler a precio de mercado y a precio inferior al precio de mercado y vivienda proveída gratuitamente.

Dentro de cada dimensión y categoría de análisis se calcula la variación de la tenencia por grupos de edad decenales. El primer grupo de edad, los menores de 25 años, es el más difícil de interpretar los resultados porque el número de personas de referencia es muy reducido. El último grupo es también un grupo abierto e incluye los mayores de 75 años.

Las cinco dimensiones del análisis general de la distribución de la tenencia se componen de dos categorías, que permiten realizar comparaciones dentro del mismo país, entre categorías y entre países.

En la primera dimensión de análisis se describe y se compara la distribución de la tenencia según grupos de edad para el conjunto de la población del Sur Europa. Para que los resultados sean más significativos y no se verifiquen sesgos debidos a la escasez de datos en un año particular, se han agrupado los cuatro años de la muestra.

En la segunda dimensión, se considera la categoría de los extranjeros (ciudadanos comunitarios y extracomunitarios), según la variable “ciudadanía”, y los ciudadanos del país en análisis. La preferencia por la variable “ciudadanía” en lugar de la variable “país de nacimiento” se justifica con la emigración que los países europeos experimentaron en el pasado y que puede sesgar los resultados finales. Además, para simplificar el análisis, se consideran los comunitarios y los extracomunitarios sin distinción entre migraciones intra y extra-europeas por motivaciones ideológicas y por simplicidad y significancia del análisis.

El tercero ámbito de análisis es el ámbito geográfico. Las categorías consideradas son las zonas urbanas y las zonas rurales. Las zonas urbanas representan los valores ‘zonas con alta y media densidad de población’ de la variable originaria “nivel de urbanización”; las zonas rurales corresponden al valor ‘zona con baja densidad de población’ de la variable “nivel de urbanización”. Las zonas con alta y media densidad de población son el conjunto de las áreas locales con una densidad superior respectivamente a 500 y 100 habitantes por kilómetro cuadrado, donde la población total del conjunto supera los 50000 habitantes; las áreas con baja densidad de población son las restantes áreas, que no se pueden identificar ni como áreas del primer tipo ni del segundo tipo.

La cuarta dimensión aborda el nivel económico del hogar. En este caso se han elegido las variables económicas capaces de resumir las condiciones estructurales y coyunturales del

hogar, la posición respecto al umbral de pobreza y la capacidad de afrontar gastos imprevistos.

La tasa de pobreza relativa es el porcentaje de hogares que está por debajo del umbral de pobreza, medido éste como el 60% de la mediana de los ingresos por unidad de consumo de las personas. La mediana es el valor que, ordenando a todos los individuos de mayor a menor ingreso, deja una mitad de los mismos por debajo de dicho valor y la otra mitad por encima. La posición respecto al umbral de pobreza describe la situación económica estructural del hogar, una situación que es permanente y sólo puede cambiar a medio y largo plazo.

Por lo contrario, la capacidad de hacer frente a gastos imprevistos puede depender de circunstancias coyunturales que pueden cambiar a corto plazo.

La quinta y última dimensión de análisis es una categorización de tipo socio-demográfico que permite comparar los niveles de tenencia para los casados y el resto de la población. La variable originaria de la Encuesta seguía una partición muy sofisticada y no se conformaba adecuadamente al tipo de análisis desarrollado en esta sede, de todos modos ‘el resto’ de la población incluye los solteros, los divorciados y viudos y los separados.

En cada una de las dimensiones (general, ciudadanía, dimensión geográfica, económica y sociodemográfica) se analiza la variación de la tenencia, poniendo el énfasis en una de las dos categorías propuesta y se analiza la variación de la tenencia para ella. Se ha decidido concentrarse en la distribución de la tenencia de los extranjeros, de las zonas urbanas, de los que tienen un nivel económico bajo y de los casados. La segunda categoría tiene la función de soportar el análisis y realizar comparaciones dentro del mismo país.

3.2.2.- Distribución de la muestra en función de las variables seleccionadas

A continuación se expresa cuantitativamente el peso de cada categoría dentro de la muestra, con el objetivo de colocar los resultados del análisis en el contexto y en la configuración geográfica, social, económica y demográfica del Sur Europa.

La distribución por edad de los hogares de España, Grecia, Italia y Portugal (Tabla 2) permite conocer que peso tiene cada grupo de edad dentro de la muestra, en este sentido algunos resultados han de interpretarse con cuidado porque la muestra aporta informaciones igualmente distribuidas para todos los grupos de edad.

Los menores de 25 años representan una porción muy reducida de la muestra, de la misma forma es raro encontrar personas principales del hogar menores de 34 años, así que los resultados serán más significativos cuando se hará referencia al conjunto de los individuos en edad adulta.

Tabla 2.- Distribución de las personas de referencia del hogar por grupos de edad decenales (%), por los años 2004-2007

	<25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 Y+
España	0,58	12,24	21,37	19,49	16,72	15,11	14,48
Grecia	2,40	9,44	18,12	19,57	17,72	18,00	14,74
Italia	0,96	9,95	20,32	17,42	17,71	15,95	17,69
Portugal	0,64	10,69	18,49	19,57	18,14	16,75	15,71

Fuente: ECV, 2004-2007

La primera variable analizada es la ciudadanía: se han reagrupado los ciudadanos comunitarios y extracomunitario en una categoría única y se ha comparado la distribución de la tenencia para los extranjeros y los nacionales.

De la misma forma se ha reagrupado la variable nivel de urbanización en dos categorías para visualizar la heterogeneidad de las ciudades en el Sur Europa.

Los porcentajes de personas principales del hogar que son nacionales y que viven en zonas urbanas vienen presentados en la Tabla 3.

Tabla 3.- Distribución de las personas de referencia del hogar (%) por ciudadanía y nivel de urbanización, por los años 2004-2007

	Ciudadanía		Nivel de Urbanización	
	Nacionales	Extranjeros	Zona rural	Zona urbana
España	96,39%	3,56%	27,37%	72,63%
Grecia	95,63%	4,37%	51,35%	48,65%
Italia	95,67%	4,28%	17,46%	82,54%
Portugal	97,78%	2,22%	26,28%	73,72%

Fuente: ECV, 2004-2007

Por último se han considerado la dimensión económica y socio-demográfica. Se han enfocado los resultados sobre el comportamiento residencial de los que se sitúan por debajo del umbral de pobreza relativa y no pueden enfrentar gastos imprevistos; y se ha prestado atención a los patrones de tenencia de los casados (Tabla 4).

Tabla 4.- Distribución de las personas de referencia del hogar (%) por nivel económico y estado civil, por los años 2004-2007

	Capacidad de hacer frente a gastos imprevistos		Posición respecto al umbral de Pobreza		Estado civil	
	No	Si	Ingreso<Umbral de Pobreza	Ingreso>=Umbral de Pobreza	Casados	No Casados
España	33,63%	66,19%	21,58%	77,91%	64,54%	32,78%
Grecia	36,14%	63,86%	20,81%	79,19%	68,24%	31,55%
Italia	29,42%	70,58%	20,19%	79,81%	59,40%	40,57%
Portugal	20,34%	79,65%	21,07%	78,93%	67,80%	32,09%

Fuente: ECV, 2004-2007

3.3.- Metodología y análisis

3.3.1.- Indicador Sintético de Diversidad

El análisis se enfoca en los elementos de heterogeneidad entre Italia y España. Para ello se ha elegido Italia y se ha medido en que forma la distribución de la tenencia de España se aleja de la distribución de la tenencia italiana. Se trata de calcular en que medida la población española tendría que cambiar de categoría de tenencia para alcanzar la estructura de tenencia italiana. También resulta interesante explorar las diferencias de tenencia entre Italia y Grecia, España y Grecia, Italia y Portugal, España y Portugal, para poder discernir la evolución del modelo de tenencia del Sur de Europa.

El indicador utilizado en el curso del análisis es la media aritmética y ponderada del indicador sintético de diversidad, ISD (Módenes, 2009). El indicador sintético de diversidad es un indicador, específico por edad, que sintetiza las diferencias, para dos países, entre los porcentajes de hogares que presentan una particular forma de tenencia.

El ISD específico por edad mide el cambio en la distribución de tenencia entre dos países por el mismo grupo de edad y se calcula como la suma (por cada grupo de edad) de las variaciones positivas en las categorías de tenencia entre los dos países:

$$i_x = \sum_x (t_x^{c,1} - t_x^{c,2}), \text{ por cada } (t_x^{c,1} - t_x^{c,2}) > 0$$

donde:

c=categoría de tenencia,

x=grupo de edad,

t=porcentaje de la población del grupo de edad x que presenta la forma de tenencia c

1=país de referencia

2=país cuya distancia del país de referencia se quiere medir

El indicador de diversidad específico por edad devuelve un valor por cada grupo de edad. Para sintetizar este indicador en un único valor es posible calcular su media aritmética y ponderada.

La media aritmética del indicador de diversidad específico por edad puede dar valores sesgados, porque no tiene en cuenta el peso de los diferentes grupos de edad de las personas de referencia del hogar: por ejemplo, en una población muy joven, la media aritmética del ISD específico por edad subestimaría la forma de tenencia de los jóvenes y sobrestimaría la de los grupos de edad que tienen menos peso en la muestra.

Los resultados del análisis serán más explicativos si se considera el efecto de la estructura por edad de la población en la distribución de la tenencia. Con este objetivo se calcula la media ponderada del Indicador Sintético de Diversidad específico por edad. La estructura por edad escogida para estandarizar es la del conjunto del Sur Europa, de modo que las diferencias entre un país u otro se uniformen. El indicador de diversidad ponderado será:

$$i = \sum_x [i_x * (h_x/H)]$$

donde:

i_x representa el indicador de diversidad por cada edad

h_x consiste en la población de edad x presente en el conjunto del Sur Europa

H es la población total del Sur de Europa

El cálculo de los indicadores presentados se realiza no sólo para la distribución de la tenencia general en el Sur de Europa, sino también para los subgrupos de la población, que responden a las categorías y a las dimensiones de análisis enunciadas precedentemente.

4.- Resultados

Los resultados del análisis se articulan de forma jerárquica y se organizan en tres apartados, del general al particular; este esquema se repite para todas las dimensiones y categorías elegidas con el objetivo de garantizar rigor y organicidad a la hora de la interpretación.

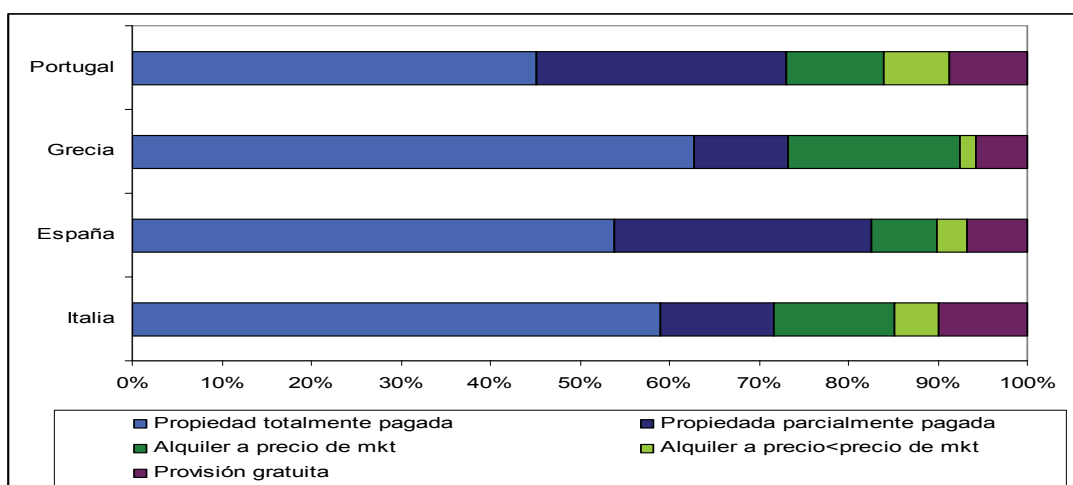
Los primeros resultados describen la distribución de la tenencia por grupos de edad por países, y tienen el objetivo de presentar las características peculiares de cada país, en particular de Italia y España y contextualizar la heterogeneidad medida a través del indicador sintético.

El Indicador de Diversidad, su media aritmética y ponderada, para Italia y España, representa el eje principal alrededor del cual se distribuyen los otros indicadores y los estudios de comparación para Italia y Grecia, Italia y Portugal, España y Grecia y España y Portugal. Las tablas con los ISD permiten, por cada dimensión, de visualizar los países que presentan un nivel de heterogeneidad más elevado y los que se acercan en la distribución de la tenencia. En las tablas se calculan también la media ponderada para los jóvenes, identificados con los individuos de menos de 45 años y los adultos-ancianos, o sea el resto de las personas de referencia del hogar entrevistadas. El objetivo de la media ponderada del ISD para dos grupos de edad permite establecer cual es el conjunto de la población que contribuye más a la heterogeneidad observada.

El capítulo que sigue presenta los resultados obtenidos analizando la distribución de la tenencia por grupos de edad decenales y para los conjuntos de la población de Italia, España, Grecia y Portugal que entran en las categorías descritas en el capítulo precedente.

Con el objetivo de encuadrar y comprender los rasgos generales del modelo residencial del Sur Europa, se presenta a continuación la distribución de la población de Italia, España, Grecia y Portugal en función de la tenencia (Figura 1).

Figura 1.- Distribución de la tenencia en el Sur Europa



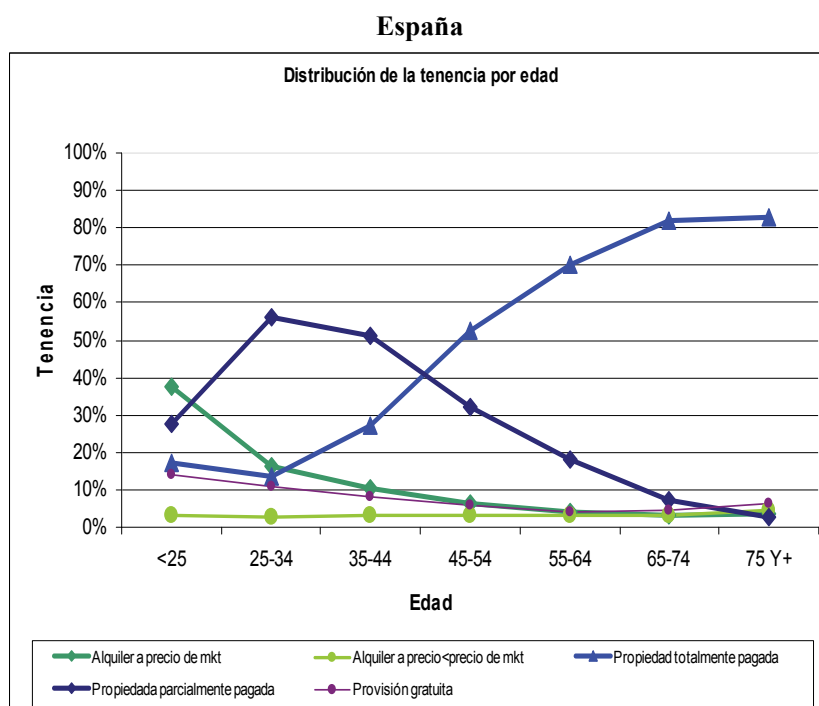
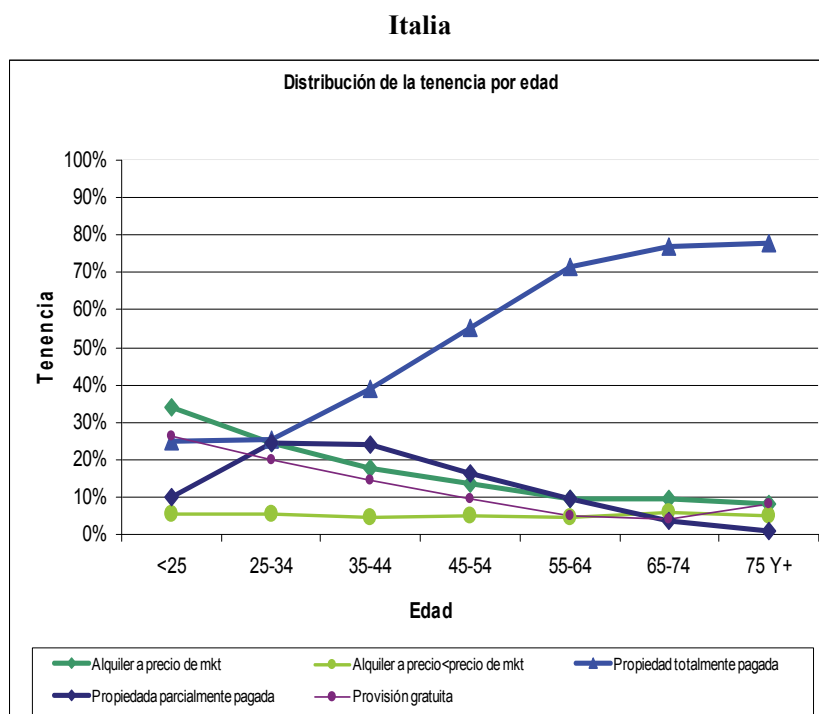
La Figura 1 permite visualizar uno de los rasgos principales del modelo residencial del Sur Europa: la dominancia de la propiedad. Se puede observar que el 60% de la población sur europea se distribuye en la categoría de tenencia de la propiedad totalmente pagada, al mismo tiempo aumenta la proporción de sur europeos que, sobre todo en España y Portugal, optan por la propiedad con hipoteca. El sector del alquiler alcanza el 20% solo en Grecia y es muy marginal en el conjunto del Sur Europa.

4.1.- Distribución general de la tenencia en los países del Sur de Europa

La primera dimensión de análisis consiste en un análisis descriptivo de la distribución de la tenencia en Italia y España, por grupos de edad decenales. Italia y España presentan las

características enunciadas previamente: en particular niveles muy altos de propiedad y ausencia del sector del alquiler (Figura 2).

Figura 2.- Distribución de la tenencia por edad en Italia y España (suma de los años 2004, 2005, 2006 y 2007)



La figura 2 demuestra para Italia y España que la forma de tenencia más común es la propiedad, aunque se evidencian diferencias importantes entre los dos países. Italia no presenta ninguna fase del ciclo de vida relevante en la distribución de la tenencia, a parte la fase que empieza a los 30 años, cuando el alquiler a precio de mercado empieza su decrecimiento en correspondencia del aumento de la propiedad totalmente pagada, que se distribuye según una función creciente, continua y cóncava, alcanzando el nivel máximo del 77% para el grupo de edad abierto de 75 años y más.

4.1.1.- Comparación entre Italia y España

La distribución de la tenencia en Italia y España se presenta homogénea a partir de los 65 años de edad y presenta, en las primeras fases del ciclo de vida, unas diferencias que, a la luz de la literatura sobre el modelo residencial del Sur Europa, resultan inesperadas. Cabe entonces preguntarse a que se deben estas diferencias: las respuestas no son más que otras preguntas.

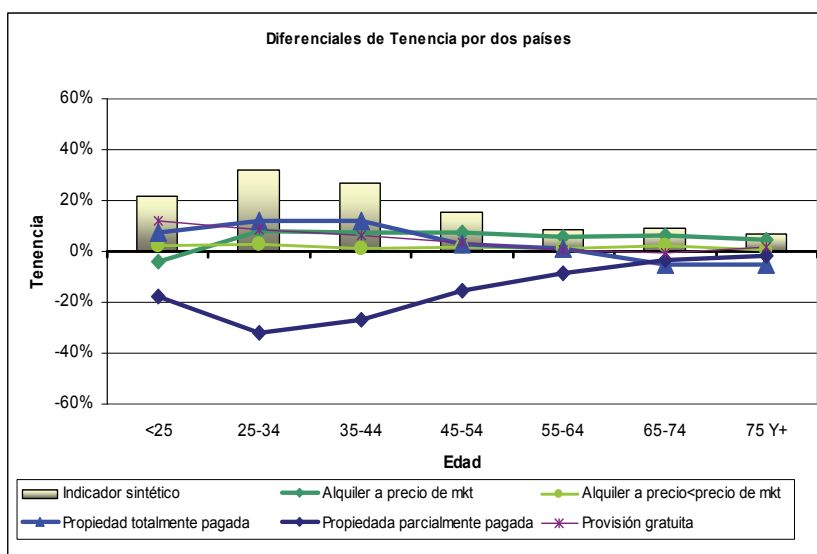
En la figura 3 se ha representado el Indicador de Diversidad por edad y el porcentaje de población española que tendría que cambiar de categoría de tenencia para que las estructuras de tenencia de Italia y España fueran iguales. Lo que se nota es la consistente uniformidad entre los dos países en las edades adultas y heterogeneidad en los grupos de edad más jóvenes. Hasta los 45 años Italia y España se sitúan a una distancia media del 25%, al contrario en los grupos de edad adultos, a partir de los 45 años, las diferencias van disminuyendo hasta converger a partir de los 65 años.

La pregunta que deriva de la comparación entre Italia y España es de carácter demográfico y trata de la presencia de efectos de generación o edad que condicionan la distribución de la tenencia. Es posible que la heterogeneidad hasta los 45 años sea síntoma de una nueva generación con patrones distintos de tenencia respecto a la precedente, o puede ser simplemente el efecto de la edad, según la ley a mayor edad mayor propiedad. Si vale la primera hipótesis, la uniformidad en la estructura de tenencia a partir de los 45 años se interpretaría como la herencia de la generación precedente, aún fiel al modelo de la propiedad dominante.

Los valores del Indicador Sintético de Diversidad confirman la plausibilidad de esas preguntas: la media aritmética del indicador de disimilaridad espacial nos dice que el nivel

de heterogeneidad espacial entre Italia y España es del 17.31%, si se pondera por edad el valor obtenido se reduce al 15.34%. A demostración del hecho que una parte consistente de la heterogeneidad se concentra en las edades más jóvenes, la media ponderada del ISD para los primeros tres grupos de edad presente un valor del 28%, mientras que para los últimos tres grupos de edad la diversidad es igual al 11%. Además se imputa la heterogeneidad a una forma de tenencia en particular, la propiedad parcialmente pagada, que en España se ha demostrado en los últimos años la forma de tenencia más común, a pesar del substrato cultural, económico y social del hogar.

Figura 3.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia)

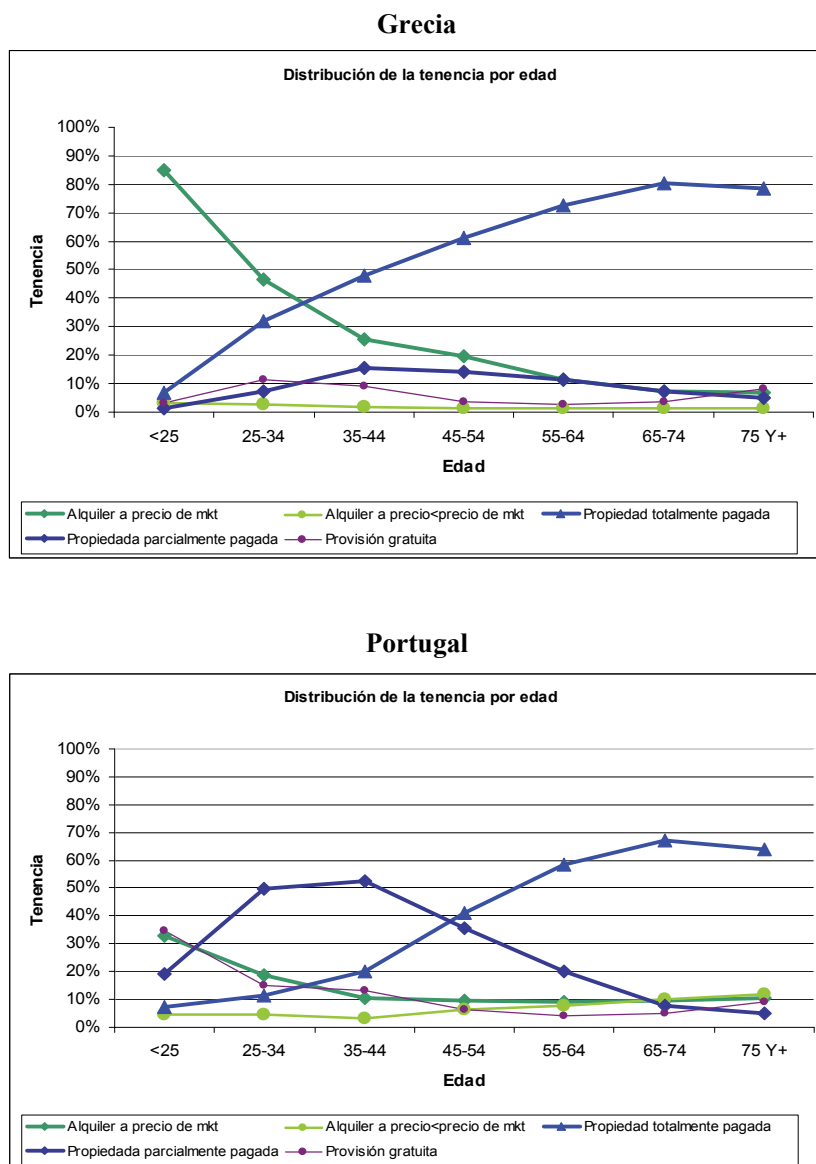


4.1.2.- Distribución de la Tenencia en Grecia y Portugal

En la figura 4 se observa la similitud entre la distribución de Italia y Grecia, con la excepción del sector del alquiler más presente en Grecia. De la misma forma la estructura de tenencia de Portugal evoca la de España, aunque presente un nivel de propiedad totalmente pagada más bajo.

Los indicadores sintéticos en este sentido pueden ayudar a elaborar conclusiones aproximativas sobre la distribución espacial en el Sur Europa de la tenencia y sobre la evolución del modelo residencial sur europeo en el tiempo.

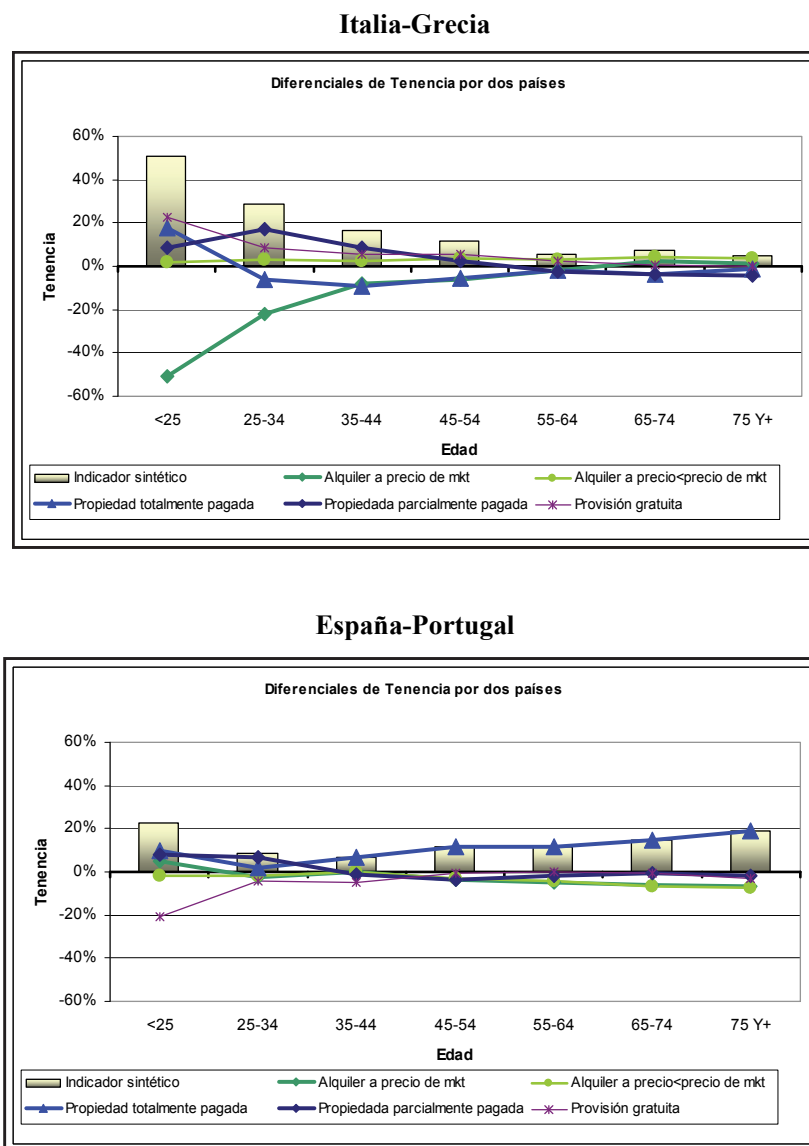
Figura 4.- Distribución de la Tenencia en Grecia y Portugal (suma de los años 2004, 2005, 2006 y 2007)



La figura 5 prueba la intuición descrita previamente: los diferenciales entre Italia y Grecia y entre España y Portugal son mucho más reducidos y en ambos casos se deben a la

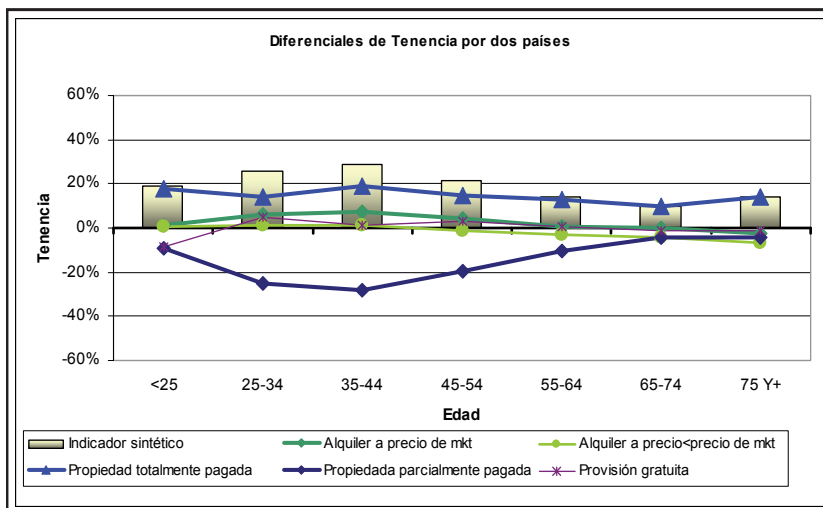
propiedad totalmente pagada. La media ponderada del Indicador Sintético de Diversidad lo confirma, siendo del 11.47% en el caso de Italia y Grecia y del 12.34% en el caso de España y Portugal (Tabla 5).

Figura 5.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-Grecia e Italia-Portugal, referencia Italia; España-Portugal y España-Grecia, referencia España)

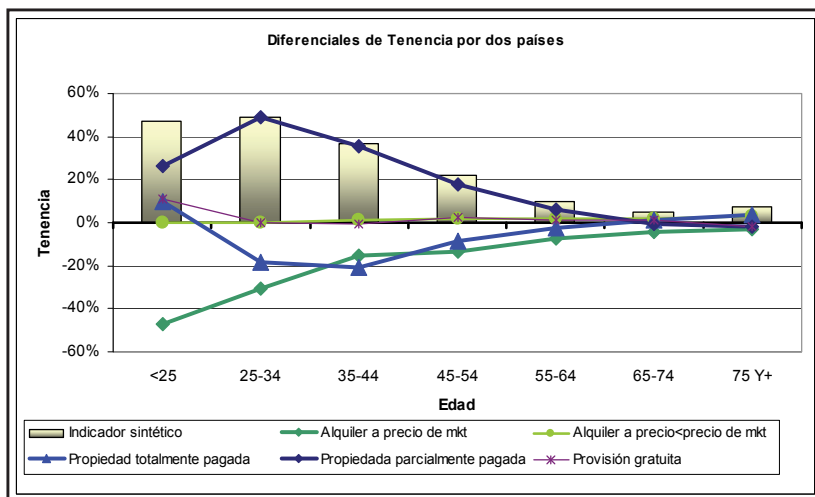


(Sigue)

Italia-Portugal



España-Grecia



Por otro lado, la heterogeneidad entre Italia y Portugal y España y Grecia resulta mucho más amplia, respectivamente el 19% y 25% sin considerar la estandarización por edad. La principal causa de disimilaridad entre Italia y Portugal y también España y Grecia es la desproporción en la distribución de la propiedad con pagos pendientes. En Italia ella es casi inexistente en los años considerados, así como en Grecia, mientras que en Portugal y España alcanza niveles muy altos, presentando un valor máximo superior al 50% en ambos casos, contra el máximo del 20% y 14% en Italia y Grecia. Como contrapartida el nivel de

propiedad totalmente pagada en Italia y Grecia es superior a lo que se registra en España y Portugal.

Lo que se deduce de una visión general de la distribución de la tenencia en el Sur Europa para los años 2004, 2005, 2006 y 2007 es una común uniformidad en los grupos de edades adultos (en general a partir de los 55 años) en las formas de tenencia adoptadas, y una creciente disimilaridad en los grupos de edad jóvenes.

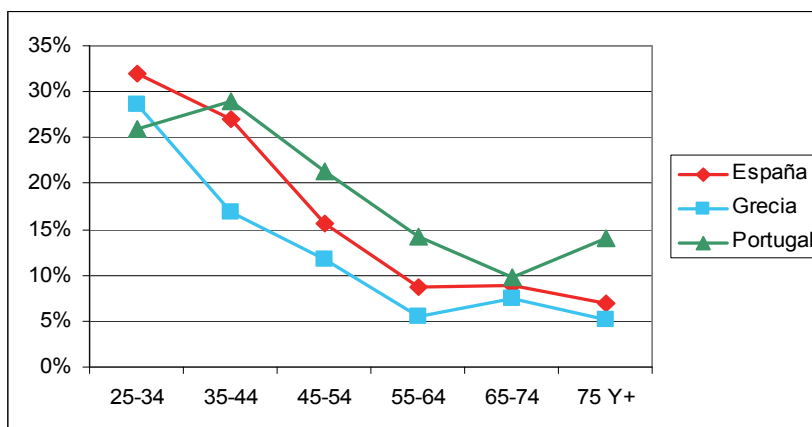
Esa heterogeneidad está confirmada por la media ponderada de los ISD calculados para los jóvenes y los adultos (Tabla 5). En todas las comparaciones, la media ponderada del indicador de diversidad presenta valores muy elevados para los grupos de edad más jóvenes y valores muy bajos para los adultos, con la única excepción de España y Portugal, que difieren más en las fases avanzadas del ciclo de vida.

Tabla 5.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, Distribución General de la Tenencia en el Sur Europa

	Media Aritmética Indicador Sintético de Diversidad	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años)	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos-ancianos)
Italia-España	17,31%	15,34%	28,43%	11,20%
Italia-Grecia	18,02%	11,47%	21,58%	8,24%
España-Grecia	25,16%	19,49%	40,87%	12,34%
Italia-Portugal	19,05%	18,56%	27,69%	15,31%
España-Portugal	13,62%	12,34%	7,97%	12,62%

No se puede hablar de perpetuación del modelo residencial sur europeo pero tampoco se puede prever el futuro, afirmando la presencia de cambios radicales. Lo que sí se puede decir es que unos rasgos comunes permanecen, sobre todo si consideramos las parejas Italia-Grecia y España-Portugal, pero la evolución futura dependerá del comportamiento de las generaciones (efecto generación). La figura 6 finalmente corrobora lo que ha sido enunciado sobre la cercanía entra Italia y Grecia y la creciente distancia entre Italia y España y Portugal entre los 35 y 65 años.

Figura 6.- Diferenciales en la distribución de la tenencia entre Italia y España, Grecia y Portugal

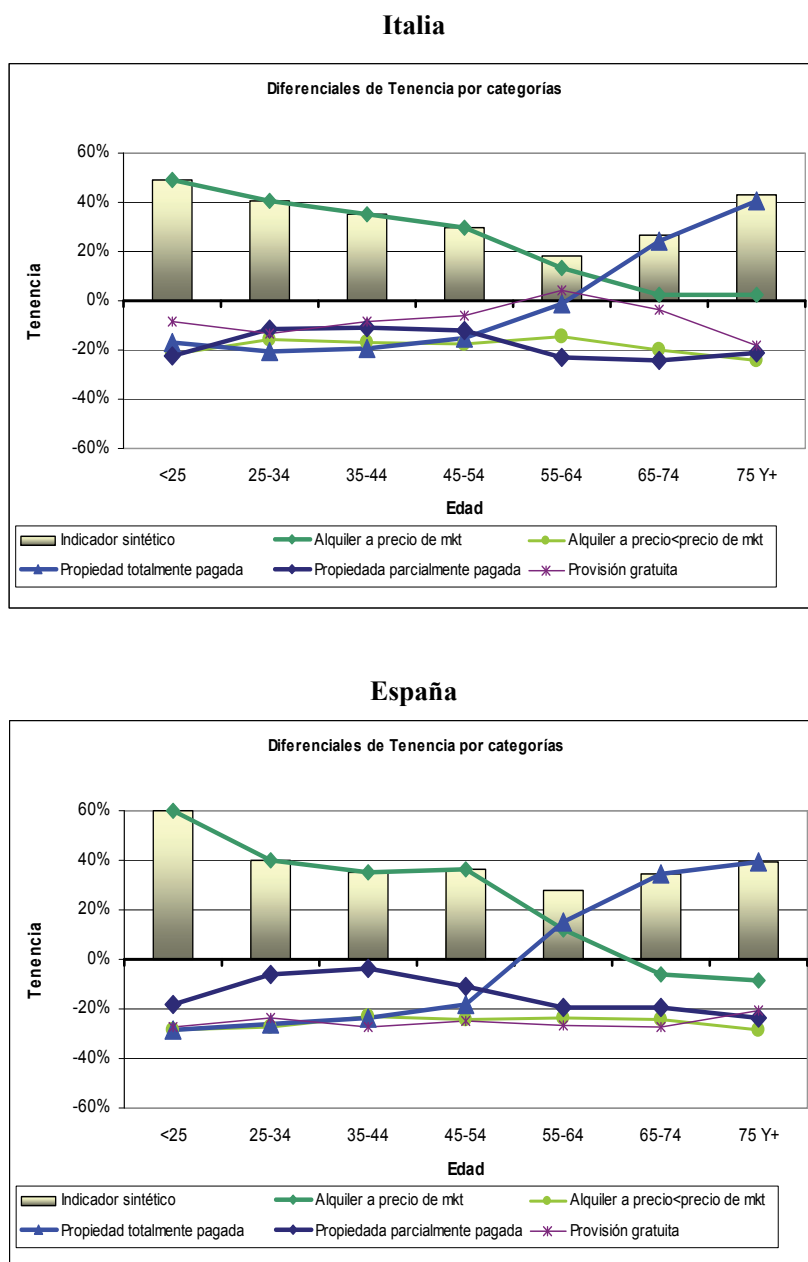


4.2.- Distribución de la Tenencia según la Ciudadanía

El primero subgrupo de la población que se ha decidido analizar es el conjunto de los extranjeros, identificados con los ciudadanos de cualquier país (europeo y no europeo) diferente del país observado. El objetivo del siguiente apartado es definir la forma de tenencia prevalente para los extranjeros que residen en los países del Sur Europa, e identificar los posibles impactos futuros que, considerado el peso creciente de la inmigración, puedan implicar cambios en el modelo residencial sur europeo.

Los indicadores de diversidad entre extranjeros y nacionales, para Italia y España, presentan valores bastante elevados para todos los grupos de edad (la media aritmética de ellos es igual respectivamente al 34,67% y 38,97%). Las principales diferencias se pueden atribuir a la categoría de tenencia del alquiler a precio de mercado que resulta dominante para los extranjeros. En España se nota mayor diferencia entre los nacionales y los extranjeros. Esos diferenciales restituyen una muy buena aproximación de la distribución de la tenencia para el grupo de los extranjeros en el Sur Europa (Figura Anexo 1A).

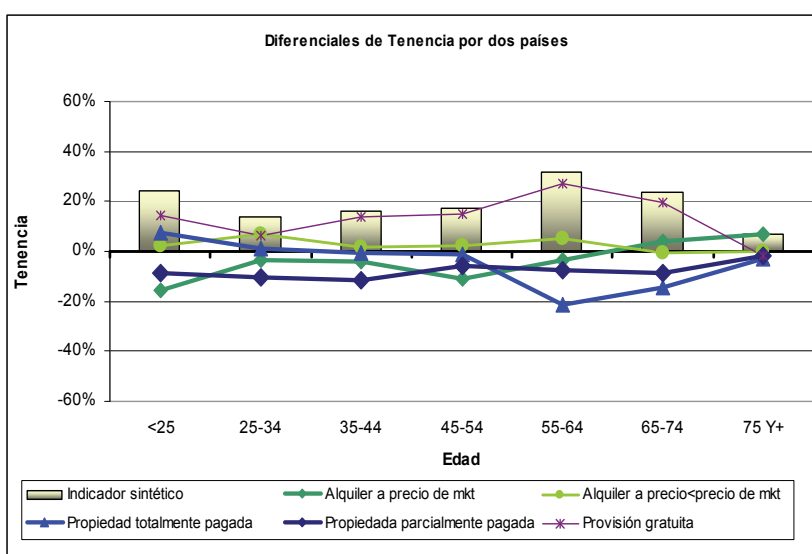
Figura 7.- Diferenciales de Tenencia entre Extranjeros y Nacionales en Italia y España



4.2.1.- Comparación entre Italia y España

La figura 8 muestra el porcentaje de población nacional que en Italia y en España tendría que cambiarse de categoría de tenencia para igualar los patrones de tenencia de los extranjeros.

Figura 8.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia), extranjeros



Las fases del ciclo de vida que determinan las diferencias principales entre Italia y España parecen invertidas respecto a la diversidad observada para el conjunto de la población. La homogeneidad entre Italia y España es inicial y llega hasta los 55 años. A partir de los 55 años de edad las trayectorias residenciales de extranjeros que residen en Italia y España se separan y la heterogeneidad aumenta. A los 60 años de edad los inmigrantes se conforman al modelo sur europeo, pasando a la propiedad, aunque en España la propiedad, totalmente pagada y con pagos pendientes, presenta valores más elevados. La heterogeneidad entre Italia y España es proporcional a la edad, es decir la disimilaridad espacial aumenta con el envejecimiento de los extranjeros.

Otra característica relevante de la distribución de la tenencia para los extranjeros consiste en la presencia de la vivienda recibida por provisión gratuita, que alcanza el valor máximo del 28% en Italia. Este caso representa la clase de inmigrantes laborales (normalmente de la comunidad europea) a los cuales la empresa asigna una vivienda gratuitamente. La diversidad entre Italia y España depende de la mayor presencia de viviendas cedidas en provisión gratuita en Italia.

Muy probablemente la diferencia entre alquiler a precio de mercado y vivienda cedida en provisión gratuita depende también de la ciudadanía de los inmigrantes: el hecho que ellos sean ciudadanos de la Unión Europea o extracomunitarios puede influir en el modelo de acceso a la vivienda.

Los países del Sur Europa, a la hora de considerar los extranjeros, presentan niveles de heterogeneidad entre ellos mucho más altos en los últimos grupos de edad que si se considera el conjunto de la población. No se encuentran matrices comunes, ni tendencias comunes entre los cuatro países, ni siquiera entre las parejas Italia-Grecia y España-Portugal que en el análisis precedente se distribuían uniformemente (Tabla 6). Por lo contrario, Italia y España, que en el curso de este análisis presentan heterogeneidad entre ellos, para los extranjeros son los países del Sur Europa más homogéneos.

Tabla 6.- Indicadores Sintéticos de Diversidad, Distribución de la Tenencia para los extranjeros en el Sur Europa

	Media Aritmética Indicador Sintético de Diversidad	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años)	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos-ancianos)
Italia-España	19,18%	17,29%	15,66%	21,57%
Italia-Grecia	28,04%	24,30%	22,66%	26,18%
España-Grecia	24,94%	21,90%	21,76%	19,93%
Italia-Portugal	29,91%	22,90%	19,42%	30,61%
España-Portugal	27,46%	24,18%	21,78%	29,84%

En conclusión se nota que la disimilaridad espacial entre los países del Sur Europa aumenta consistentemente (en media del 10% respecto a la distribución general de la tenencia) si se consideran solamente los extranjeros.

¿Es posible asumir que los países del Sur Europa, aunque remanden a una matriz común, reaccionan de forma diferente a los crecientes flujos migratorios que los ven protagonistas? Si fuera así, hay que contemplar la hipótesis, no tan remota, que el destino de los países del Sur Europa sea la divergencia espacial, la disolución del modelo residencial sur europeo y la conformación a otros modelos residenciales, en otras palabras la internalización del modelo residencial bajo influjos externos y contrastantes.

4.3.- Distribución de la Tenencia según el nivel de Urbanización

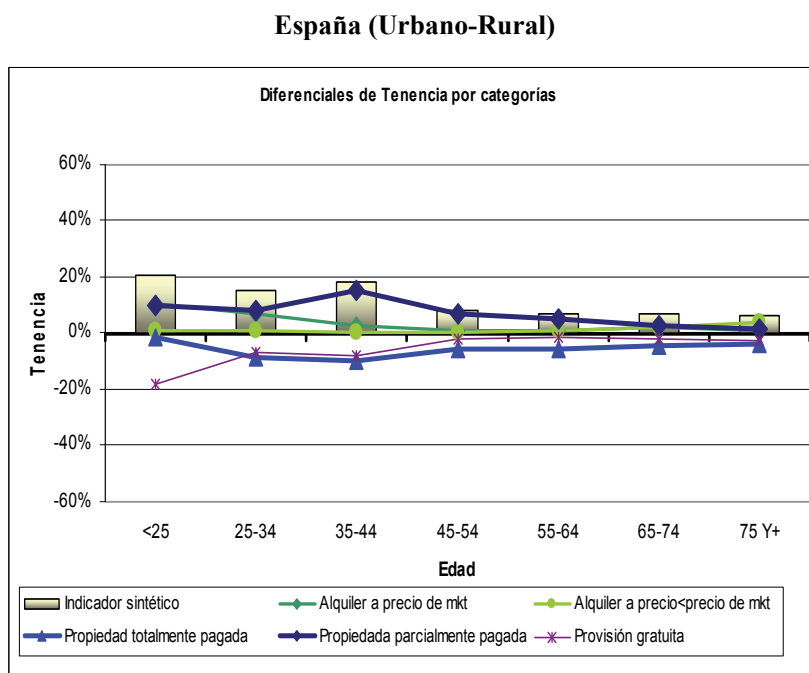
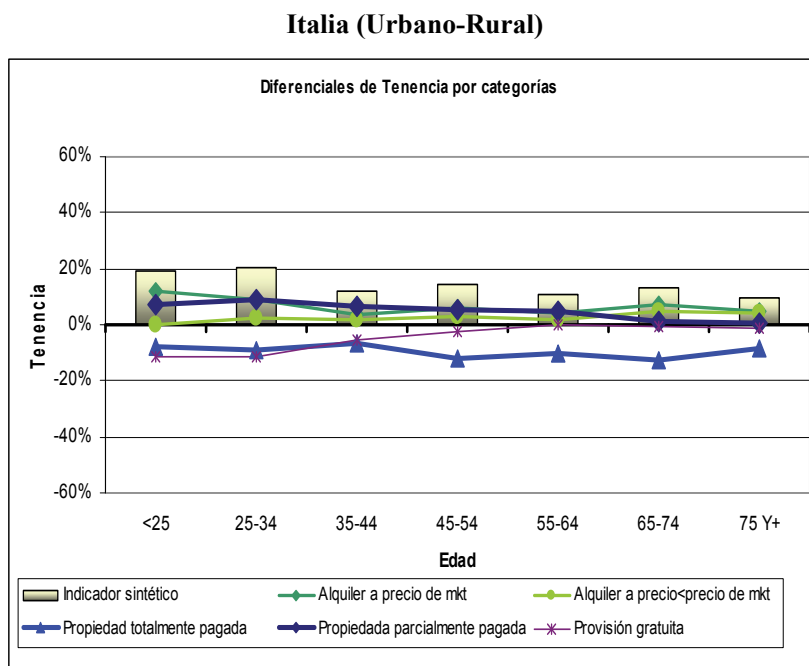
La segunda dimensión de análisis privilegia las zonas urbanas, donde se han incluido no sólo las zonas con alta densidad de población sino también las zonas con media densidad de población. El enfoque geográfico se concentra en las tendencias que muestran las zonas urbanas en comparación con las rurales. Las zonas rurales por definición tienden a conservar las tradiciones ancestrales de un país, de la misma forma las ciudades representan el fulcro del cambio y de la innovación, por eso la heterogeneidad en las categorías de tenencia de las zonas rurales y urbanas parece un buen punto de partida para describir las trayectorias futuras de tenencia.

La figura 9 demuestra que las zonas rurales conservan una estructura de tenencia mayormente vinculada al modelo residencial del Sur Europa, con niveles más altos de propiedad totalmente pagada, que se presenta constantemente con un 10% superior respecto a las zonas urbanas. En las zonas rurales hay menos viviendas con pagos pendientes, a demostración del hecho que dichas “innovaciones” en las formas de acceso a la tenencia sean un factor que caracteriza desde hace poco tiempo las ciudades, principales receptores de la inmigración y de las influencias del resto de Europa.

La media aritmética del indicador de diversidad entre zonas urbanas y rurales para Italia y España asume los valores de 29,55% y 34,65% respectivamente. La heterogeneidad en el caso de la comparación urbano-rural no se concentra en un grupo de edad o fase específica del ciclo de vida del hogar, sino se distribuye uniformemente a lo largo del ciclo de vida.

Sin embargo es imputable al hecho que las zonas rurales se caracterizan por niveles superiores de propiedad sin pagos pendientes e inferiores de hipoteca.

Figura 9.- Diferenciales de Tenencia entre zonas urbanas y rurales en Italia y España

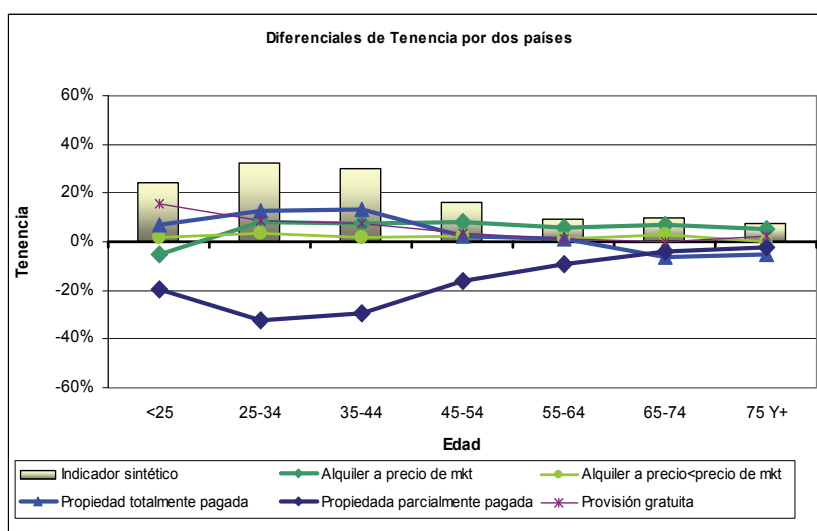


La diferencia entre el modelo de acceso a la vivienda en las zonas urbanas y rurales, en Italia y España, es constante para todos los grupos de edad y para ningún grupo de edad supera el 20%. Sin embargo, la diferencia más relevante se encuentra para los individuos con edad entre los 35 y los 44 años. En Italia en correspondencia de este grupo la diferencia entra la forma de tenencia en las zonas urbanas y las rurales es mínima, mientras que en España, en correspondencia del mismo grupo, la diferencia es máxima.

4.3.1.- Comparación entre Italia y España

La heterogeneidad espacial entre Italia y España para las zonas urbanas no difiere de la disimilaridad encontrada en el primer apartado (análisis de la distribución de la tenencia general en Italia y España). La figura 10 demuestra que la media, aritmética y ponderada, del ISD entre Italia y España debe su valor, del 18,62% y 16,82%, prevalentemente a lo que ocurre en las primeras etapas del ciclo de vida.

Figura 10.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia), zonas urbanas



Calculando, para Italia y España, la media ponderada del ISD, para los jóvenes y los adultos-ancianos, se obtienen dos valores que permiten analizar esa heterogeneidad con mayor cuidado. El valor de la media ponderada del ISD para los jóvenes es igual al 30,49%, para los adultos-ancianos el valor no supera el 12%. Lo que se deduce es la incidencia relevante que los grupos más jóvenes ejercen en la divergencia de las estructuras de tenencia de Italia y España, sobre todo en las ciudades.

La misma argumentación puede soportar el análisis de la heterogeneidad territorial con los demás países del Sur Europa (Tabla 7).

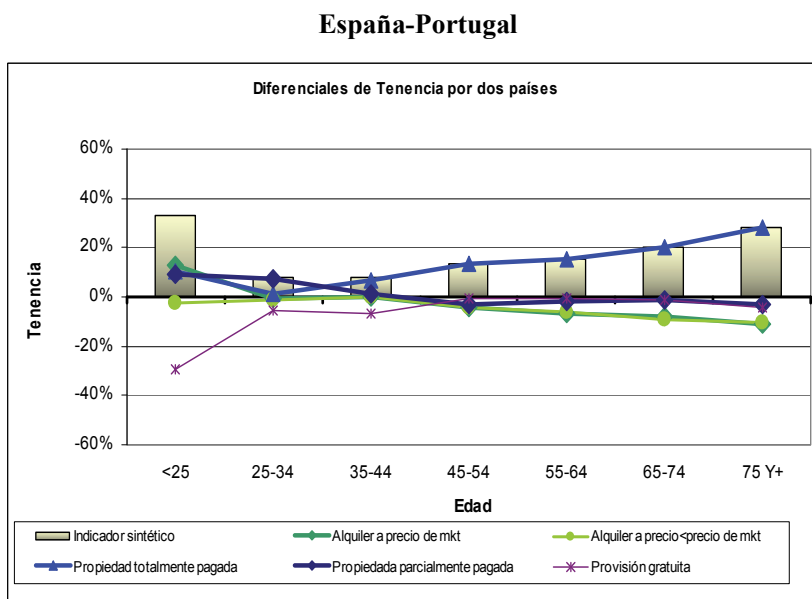
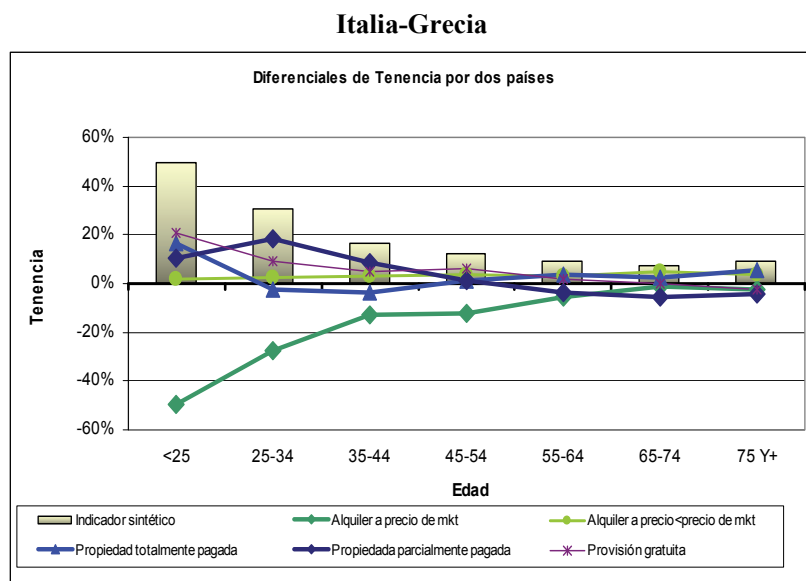
Tabla 7.- Indicadores Sintéticos de Diversidad, Distribución de la Tenencia para las zonas urbanas

	Media Aritmética Indicador Sintético de Diversidad	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años)	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos-ancianos)
Italia-España	18,62%	16,82%	30,49%	12,09%
Italia-Grecia	19,18%	13,17%	22,04%	9,63%
España-Grecia	27,64%	27,64%	43,50%	14,67%
Italia-Portugal	22,40%	22,40%	27,94%	17,93%
España-Portugal	18,02%	18,02%	8,80%	16,04%

La figura 11 confirma la hipótesis que en las ciudades la disimilaridad espacial entre los cuatro países del Sur Europa alcanza los niveles de disimilaridad general encontrados en el apartado 1: también en el caso de las zonas urbanas Italia se parece mucho más a Grecia que a España y Portugal, y de la misma manera España se acerca en su estructura residencial mucho más a Portugal que los otros dos países.

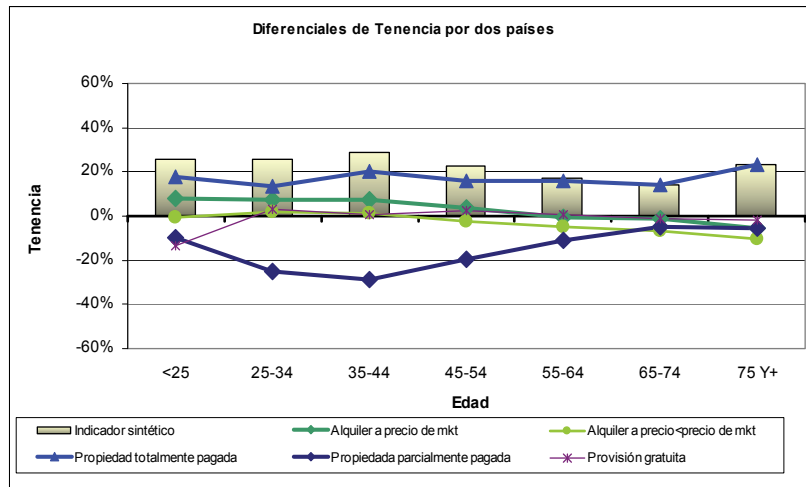
La peculiaridad es que los motores de cambio se pueden identificar con los jóvenes: en la tabla se ilustra de forma muy sintética y eficaz que la heterogeneidad espacial entre los países del Sur Europa depende en buena parte de las divergencias en la estructura de tenencia que caracterizan a los individuos menores de 45 años. El valor final de la media ponderada no es muy fiel a esa evidencia porque la proporción de jóvenes en el Sur Europa es menos que proporcional al peso de los mayores de 45 años, por eso la media ponderada total del indicador sintético de diversidad reduce las heterogeneidades entre los países del Sur Europa.

Figura 11.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-Portugal, referencia Italia; España-Grecia, referencia España), zonas urbanas

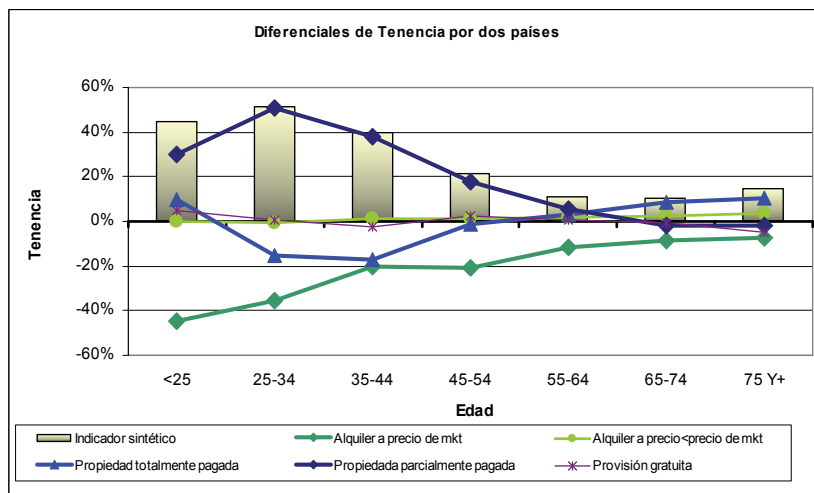


(Sigue)

Italia-Portugal



España-Grecia



La evidencia empírica demuestra que la heterogeneidad entre los países del Sur Europa es inferior en las zonas rurales respecto a las zonas urbanas, se puede concluir que los países del Sur Europa se muevan en direcciones diferentes aunque presenten una matriz común y comunes raíces, testimoniadas por la consistente propiedad totalmente pagada en las zonas rurales y también en las generaciones adultas.

4.4.- Distribución de la tenencia según el nivel económico del hogar

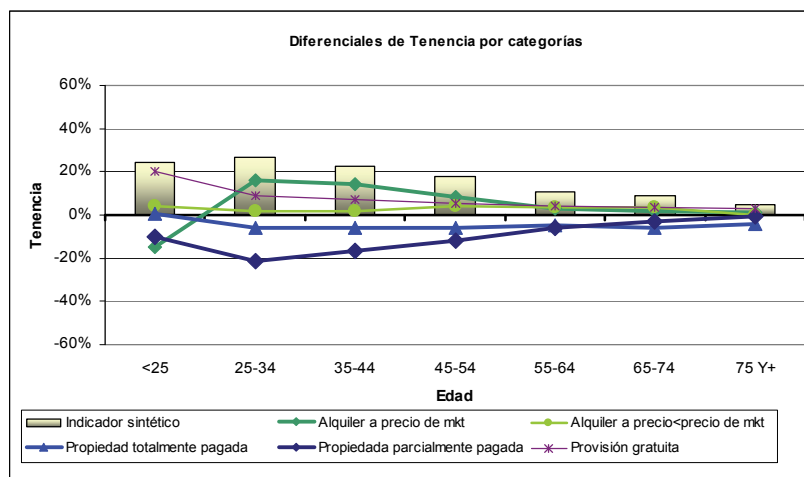
Las variables económicas elegidas para evaluar la distribución de la tenencia en base a la situación económica del hogar son dos. Consecuentemente se ha desarrollado un análisis por un lado finalizada a medir la disimilaridad espacial entre los países del Sur Europa, por otro lado finalizada a poner en evidencia las diferencias de tenencia según el indicador económico elegido.

Las variables elegidas son la posición del hogar entrevistado respecto al umbral de pobreza relativa, en particular se pone énfasis en los que yacen debajo de tal umbral, y la capacidad de enfrentar gastos imprevistos, poniendo atención en los hogares que no poseen esa capacidad en el corto plazo. Se ha mostrado una preferencia hacia esas dos variables porque proveen informaciones sobre la situación económica estructural y coyuntural del hogar, porque eran las dos variables que presentaban una distribución más equilibrada de los hogares presentes en la muestra (el 30% se podían clasificar como pobres y el restante 70% como no pobres), y también porque los subgrupos de la población que entran en esas categorías no coinciden necesariamente.

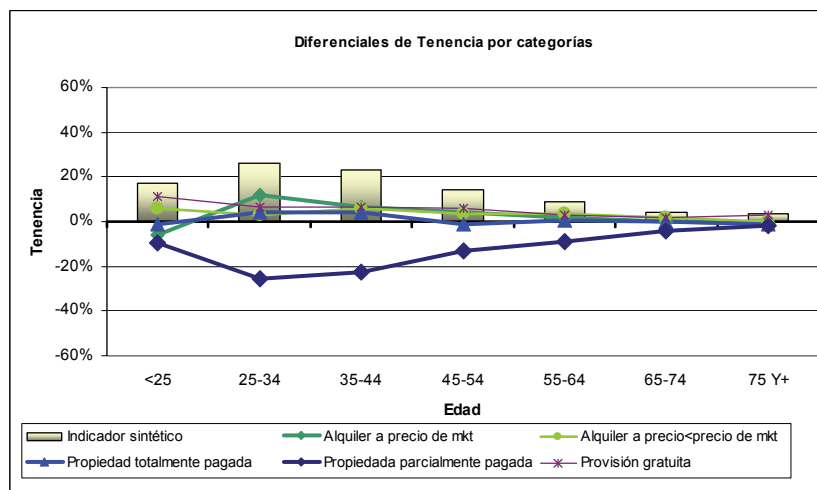
La diversidad en el modelo de acceso a la tenencia entre hogares que se sitúan por debajo (referencia) y por encima del umbral de pobreza es visible en la primera fase del ciclo de vida, antes de los 55 años. Antes de los 55 años de edad los hogares que presentan una situación económica de pobreza estructural presentan niveles inferiores de propiedad con pagos pendientes respecto a los que están por encima del umbral de pobreza, y eso vale para Italia y España. En cambio, a partir de los 55 años, los hogares que se sitúan por debajo del umbral de pobreza presentan niveles de propiedad y en general formas de tenencia homogéneas en comparación a los hogares que se sitúan por encima del umbral de pobreza.

Figura 12.- Diferenciales de Tenencia entre hogares que se sitúan por debajo y por encima del umbral de pobreza en Italia y España

Italia (Por debajo-Por encima del umbral de pobreza)



España (Por debajo-Por encima del umbral de pobreza)



4.4.1.- Comparación entre Italia y España

La evidencia más relevante cuando se estiman las diferencias en la distribución de tenencia para Italia y España consiste en la proporción mayor en España de hogares que prefieren la propiedad con hipoteca como forma de tenencia cuando los ingresos y la renta del hogar son bajos. Esto puede ser imputado a las facilitaciones de acceso al crédito y a las tasas de interés bajas que han caracterizado España en los últimos años: para los hogares de nivel económico bajo elegir entre una vivienda en alquiler y una vivienda de propiedad con pagos pendientes era muy simple y obvio, considerando las condiciones del mercado y los precios de las vivienda, la mayoría de ellos preferían adquirir una vivienda en propiedad aunque eso implicara el peso de una hipoteca.

La figura 13 indica que, aunque los diferenciales de tenencia entre Italia y España se parezcan en el caso de la variable umbral de pobreza y gastos imprevistos, hay una leve diferencia sobre todo en los últimos grupos de edad. Los hogares con nivel económico bajo en Italia y en España presentan diferencias mayores cuando se considera la variable capacidad de afrontar gastos imprevistos. Ese resultado se puede interpretar de la siguiente forma: la primera variable económica es un indicador estructural de la situación económica del hogar, en otras palabras situarse por debajo o por encima del umbral de pobreza relativa no puede variar al variar de las condiciones económicas del momento y por eso puede ser el resultado de una situación estructural homogénea que caracterizaba Italia y España en el pasado. Por lo contrario, la variable capacidad de enfrentar gastos imprevistos depende exclusivamente de los recursos financieros y de la liquidez que posee un hogar en el momento de la entrevista, y por eso la capacidad de afrontar gastos no previstos puede variar en base a las contingencias económicas. Los hogares que no son capaces de enfrentar gastos imprevistos se diferencian más en Italia y España en comparación a los hogares que se sitúan debajo del umbral de pobreza relativa.

Las mismas observaciones se pueden hacer mirando la dinámica espacial de Italia y España respecto a Grecia y Portugal.

La tabla 8 confirma la intuición que los gráficos precedentes nos sugieren respecto al aumento de la heterogeneidad en el Sur Europa cuando se considera la variable gastos imprevistos: se nota un evidente incremento en la heterogeneidad de los cuatro países si se

pasa de los hogares que se sitúan por debajo del umbral de pobreza relativa a los hogares que no pueden enfrentar gastos imprevistos.

Figura 13.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia) para las dos variables económicas

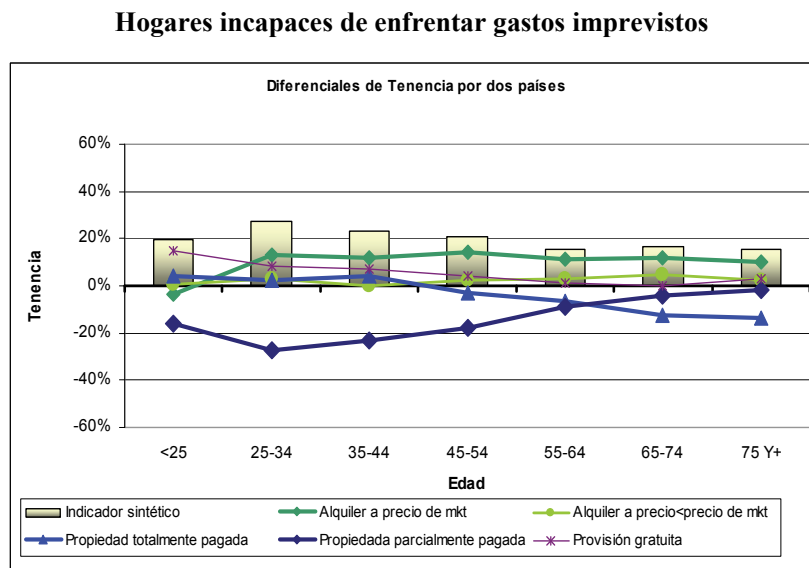
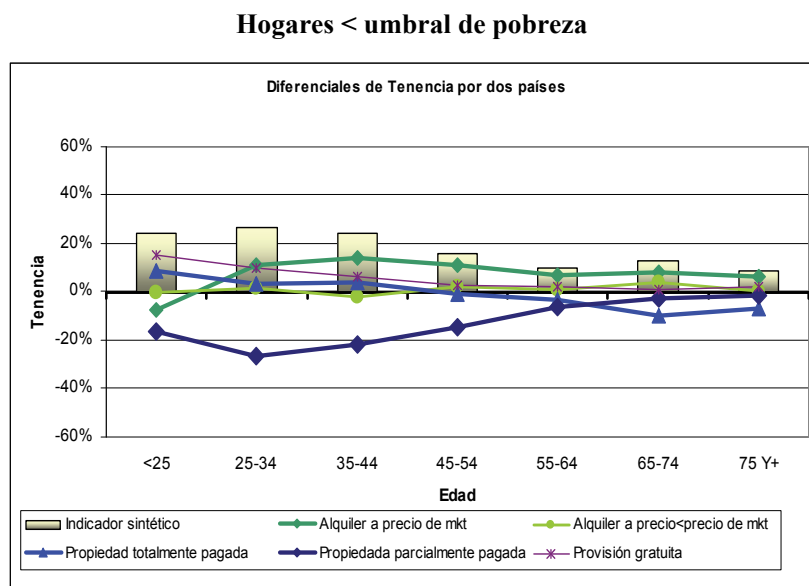


Tabla 8.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, Distribución de la Tenencia para los hogares con bajo nivel económico

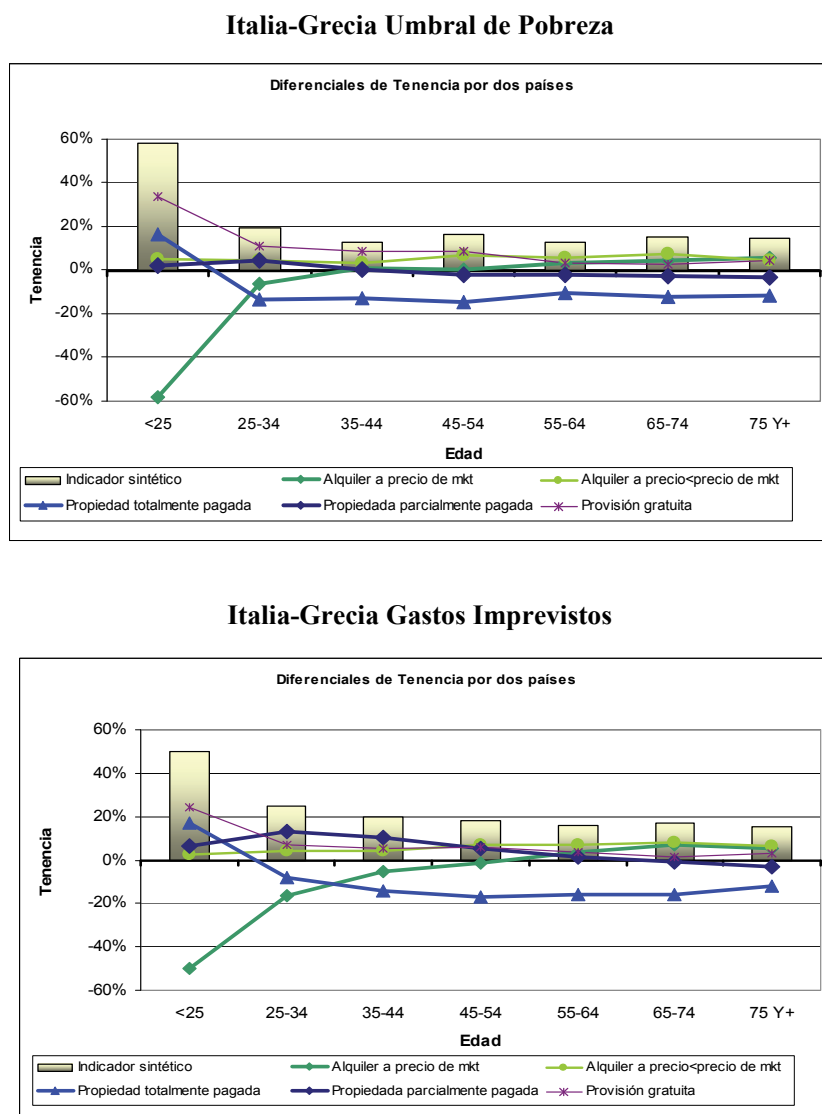
	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad, Umbral de Pobreza	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años), Umbral de Pobreza	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos-ancianos), Umbral de Pobreza	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad, Gastos Imprevistos	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años), Gastos Imprevistos	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos-ancianos), Gastos Imprevistos
Italia-España	14,69%	24,79%	12,91%	18,90%	24,28%	17,57%
Italia-Grecia	15,47%	17,55%	14,82%	18,21%	22,90%	16,97%
España-Grecia	15,91%	16,59%	9,09%	20,96%	17,13%	15,21%
Italia-Portugal	10,41%	11,81%	11,41%	16,05%	15,70%	22,97%
España-Portugal	11,88%	32,31%	12,83%	22,52%	39,31%	17,60%

La figura 14 evidencia el hecho que las disimilaridades espaciales entre todos los países del Sur Europa resultan suavizadas cuando consideramos los hogares con nivel económico bajo, en particular si los evaluamos en base a la posición respecto al umbral de pobreza. La media ponderada del indicador sintético de disimilaridad espacial nunca supera el 16%, aunque alcanza un valor muy alto para Italia y Grecia que hasta ahora se habían posicionado relativamente cerca en la comparación espacial del Sur Europa.

La conclusión que sugiere este tipo de análisis es una no-conclusión, es una pregunta sobre el futuro. El 2007, último año para el cual los datos eran disponibles, representa el año precedente a la crisis económica que ha golpeado y aún daña toda Europa, de particular manera la Europa del Sur. Lo que cabe preguntarse es lo siguiente: las contingencias económicas impactan con mayor efecto sobre la divergencia residencial de los países del Sur Europa, como se ha visto previamente, entonces ¿cuales serán los efectos en términos residenciales de la crisis económica? Es decir, si los hogares que no presentan capacidad de enfrentar gastos imprevistos presentan más heterogeneidad en los cuatro países del Sur

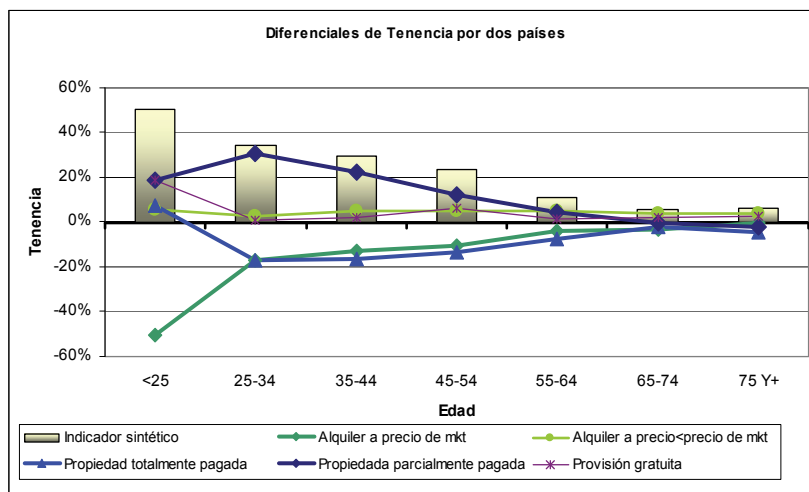
Europa respecto a los hogares que se sitúan debajo del umbral de pobreza, entonces ¿puede deducirse que los acontecimientos económicos imprevistos, como el caso de la crisis actual, se reflejan en una divergencia de Italia, España, Grecia y Portugal del modelo residencial sur europeo?

Figura 14.- Diferenciales de Tenencia por dos países para las variables económicas, umbral de pobreza y gastos imprevistos

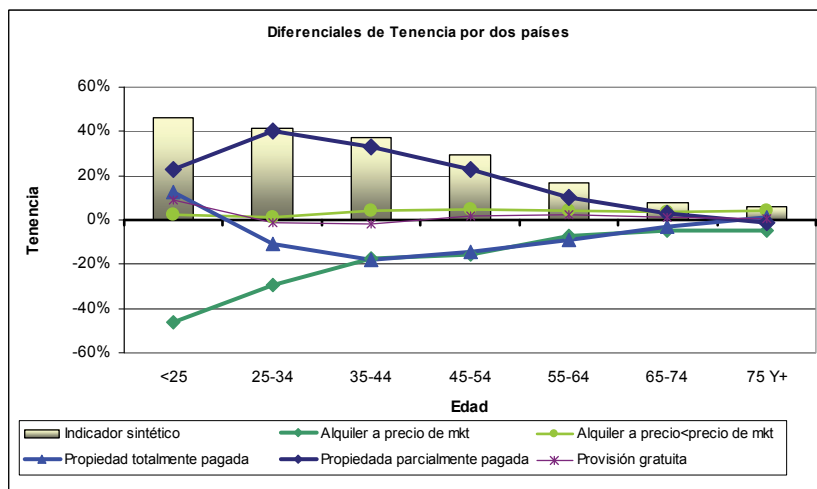


(Sigue)

España-Grecia Umbral de Pobreza

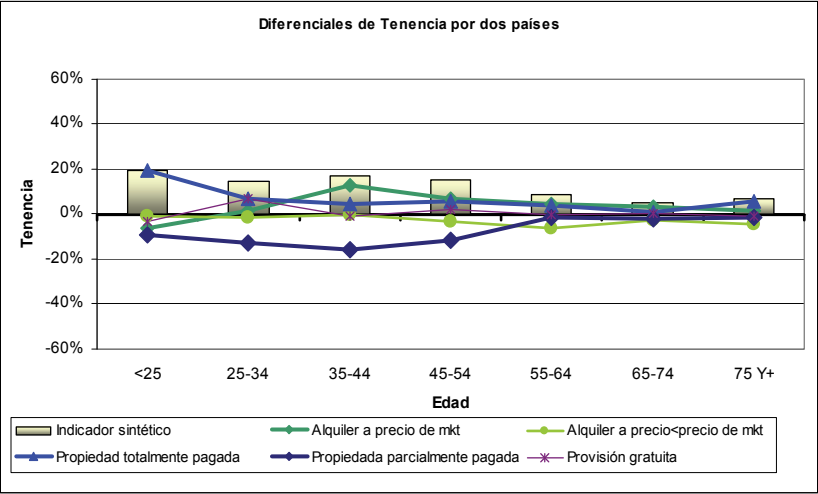


España-Grecia Gastos Imprevistos

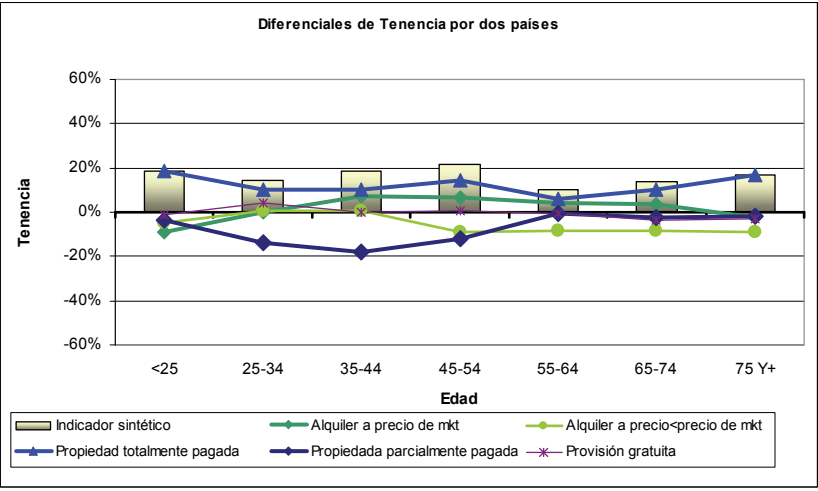


(Sigue)

Italia-Portugal Umbral de Pobreza

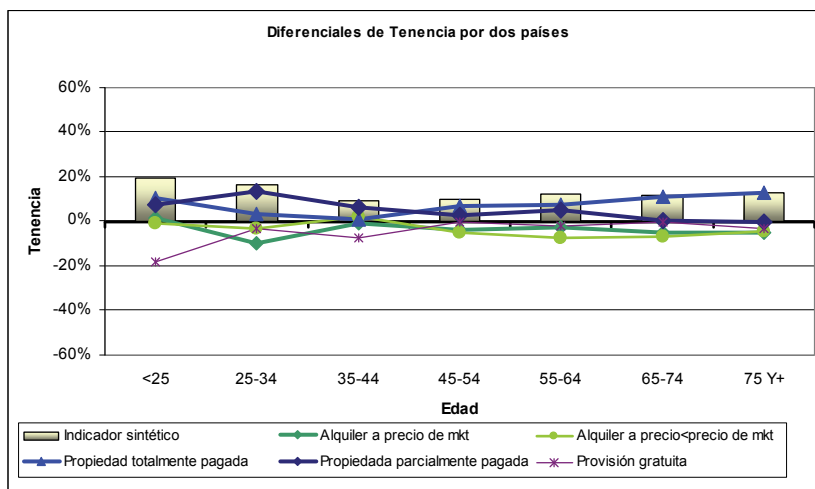


Italia-Portugal Gastos Imprevistos

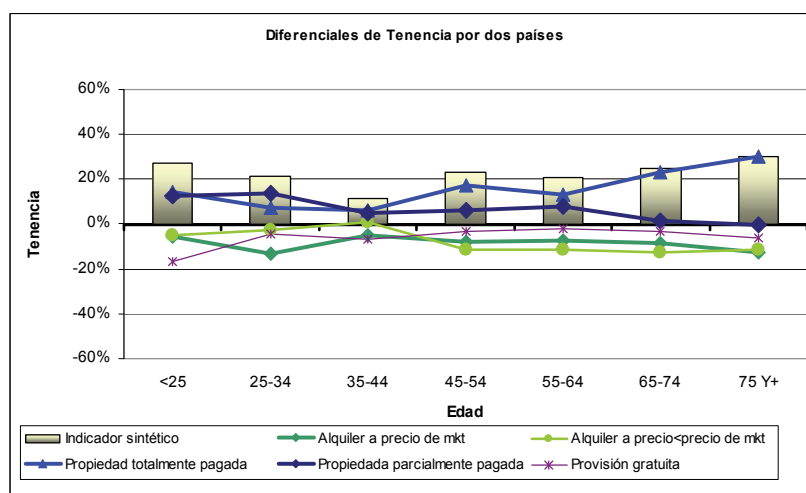


(Sigue)

España-Portugal Umbral de Pobreza



España-Portugal Gastos Imprevistos



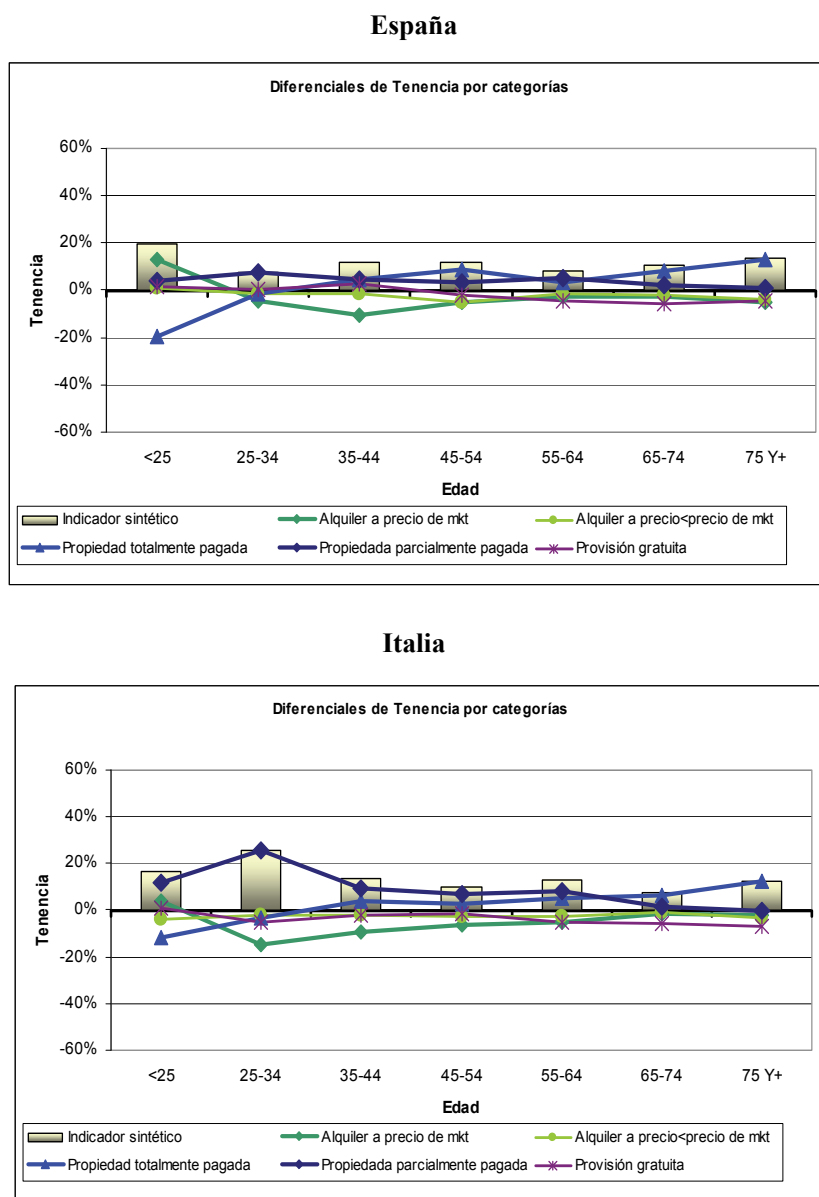
4.5.- Distribución de la Tenencia según el estado civil

La variable socio-demográfica, que constituye la última dimensión de análisis, es el estado civil. En este caso se ha hecho una excepción y se ha reagrupado la variable estado civil en tres categorías, para que el análisis resulte más significativo. Las tres categorías obtenidas son las siguientes: casados, solteros y una última categoría denominada “ex casados”, que incluye viudos, divorciados y separados. El objetivo en este caso consiste en una

estimación de las elecciones de vivienda de las parejas casadas y la heterogeneidad que de esas elecciones deriva dentro del bloque sur europeo.

Se presenta a continuación la heterogeneidad interna de Italia y España entre los casados y los solteros (Figura 15).

Figura 15.- Diferenciales de Tenencia entre casados y solteros en Italia y España

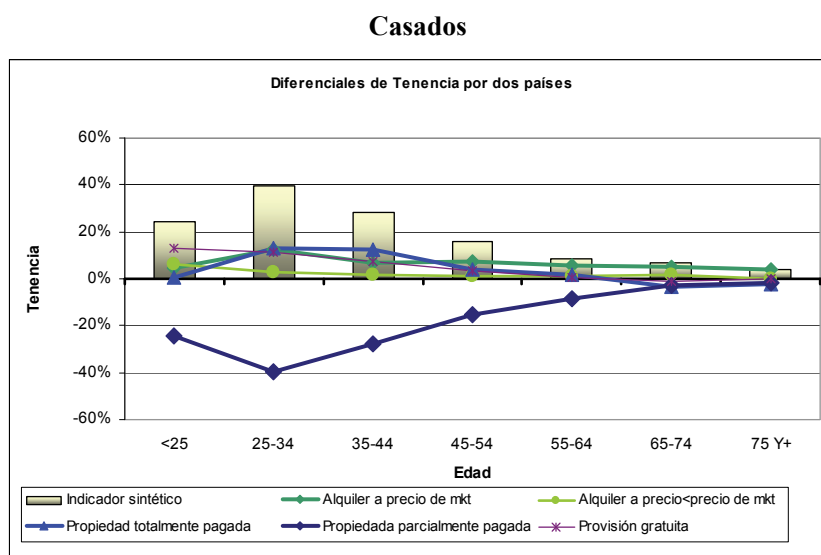


La figura 15 ilustra los diferenciales de tenencia entre casados y solteros para Italia y España. Contrariamente a lo que se podía esperar, en el Sur Europa, el estado civil no es una variable determinante en el modelo de acceso a la tenencia. En otras palabras, los casados no se distinguen por niveles más altos de propiedad, como era plausible esperarse. Por lo contrario, la distribución de tenencia de casados y solteros se presenta generalmente homogénea para todos los grupos de edad. Sin embargo, los casados presentan niveles de propiedad ligeramente más altos, y niveles de alquiler más bajos. La heterogeneidad es más evidente en el caso de España: por ejemplo, para el grupo de edad 25-34 años, los casados españoles presentan niveles de propiedad con pagos pendientes mucho más altos que los solteros.

4.5.1.- Comparación entre Italia y España

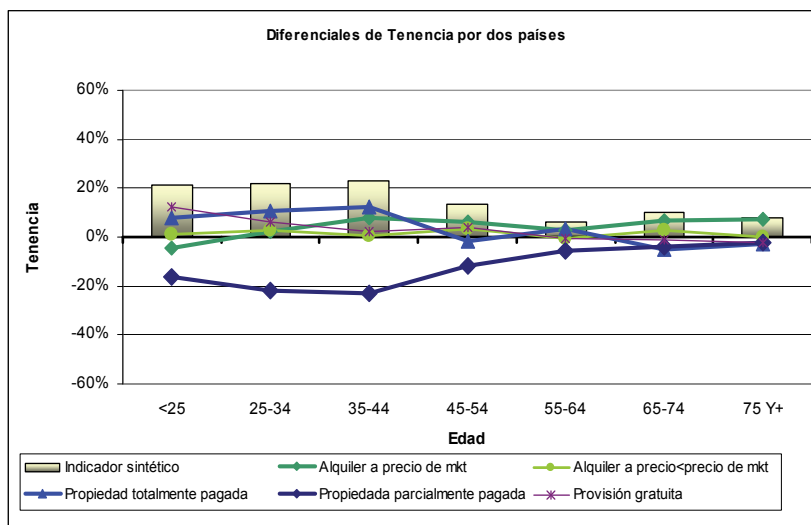
La mayor fuente de heterogeneidad entre Italia y España cuando se consideran las parejas casadas depende casi exclusivamente de la menor proporción de parejas que, en Italia, recurren a la hipoteca como forma de financiamiento de la vivienda (Fig. 16).

Figura 16.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-España, referencia Italia) para los casados y los solteros



(Sigue)

Solteros



Se observa una situación similar entre Italia y España también para los solteros, es decir que en Italia los solteros acceden a la vivienda a través de la propiedad totalmente pagada más que a través de la hipoteca.

También en el caso del estado civil, la heterogeneidad entre Italia y España es inversamente proporcional a la edad, a mayor edad menor heterogeneidad en la forma de tenencia, como resultado del posible efecto de generación descrito antes.

El nivel de heterogeneidad entre los países del Sur Europa es menor cuando se consideran los casados, y crece para los solteros y sobre todo para los viudos, divorciados y separados (Tabla 9). También para la variable sociodemográfica estado civil la distribución de la tenencia en Italia se acerca a la que se observa en Grecia y lo mismo vale para España y Portugal. Sin embargo, todos los países del Sur Europa se sitúan a una distancia amplia entre ellos cuando la categoría considerada es la de los ex casados, excepto por el caso de España y Grecia que presentan formas de tenencia más homogéneos para los ex casados.

Si se mira a la media ponderada del Indicador de Diversidad de los países del Sur Europa, ponderado para los jóvenes y los adultos, se confirma la conclusión enunciada antes sobre la mayor heterogeneidad de los jóvenes respecto a la que se encuentra para los mayores de 45 años.

También en el análisis de la tenencia según una variable sociodemográfica se puede afirmar que es posible esperarse un cambio en el modelo de acceso a la tenencia en el Sur Europa en la próxima generación. En el caso del estado civil el efecto generación parece aún más claro.

Tabla 9.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, Distribución de la Tenencia para los casados, solteros y ex casados

	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad, casados	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad, solteros	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad, ex casados
Italia-España	15,89%	16,52%	43,61%
Italia-Grecia	10,34%	22,20%	36,42%
España-Grecia	20,49%	29,90%	13,99%
Italia-Portugal	19,77%	19,96%	36,31%
España-Portugal	11,57%	15,23%	18,64%

Tabla 10.- Indicadores Sintéticos de Disimilaridad Espacial, para los jóvenes y adultos, según el estado civil

	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años), casados	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos- ancianos), casados	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años), solteros	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos- ancianos), solteros	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (jóvenes, hasta los 45 años), ex casados	Media Ponderada Indicador Sintético de Diversidad (adultos- ancianos), ex casados
Italia-España	31,14%	10,66%	22,27%	10,16%	29,82%	15,52%
Italia-Grecia	19,68%	6,79%	30,29%	13,60%	16,78%	10,87%
España-Grecia	42,59%	12,42%	42,14%	17,47%	41,50%	12,31%
Italia-Portugal	30,35%	16,09%	20,48%	19,85%	19,86%	13,43%
España-Portugal	8,99%	12,31%	11,77%	18,56%	20,69%	20,05%

5.- Discusión y conclusiones

Samuel Butler afirmó una vez que la vida es el arte de sacar conclusiones suficientes de hipótesis insuficientes. Es lo que se ha intentado perseguir en el curso de esta memoria de investigación: los estudios comparativos que tratan la dinámica espacial de los sistemas residenciales han sido hasta las últimas dos décadas un campo de estudio prácticamente inexplorado, aunque estén conquistando una rol siempre más imponente y relevante en la literatura internacional.

El objetivo primario de esta memoria de investigación ha sido la evaluación y estimación, a través de los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida para los años 2004, 2005, 2006 y 2007, de la heterogeneidad que caracteriza Italia, España, Grecia y Portugal en su sistema residencial y en el modelo de acceso a la vivienda.

La elección de Italia, España, Grecia y España se debe a los rasgos comunes en virtud de los cuales esos cuatro países han sido relacionados al modelo residencial que la literatura (Allen et al. 2004; Bonvalet, Arbonville, 2006) ha denominado “modelo residencial del Sur Europa”.

Las ‘hipótesis insuficientes’ que han generado el presente estudio de investigación son intuiciones y percepciones que derivan de la observación de la realidad: el modelo del Sur Europa no parece más tan compacto y uniforme como la literatura lo describe. Heráclito decía “*πάντα ρεῖ*”, todo fluye: así es, la realidad es dinámica y no se puede partir de otra hipótesis que esta. Aunque la propiedad, característica principal del sistema residencial del Sur Europa, sea un factor en cierto modo conservativo y el sistema de vivienda del Sur Europa esté enredado en estructuras sociales bien radicadas, los datos han demostrado una tendencia hacia el desenredo de estos vínculos y una aproximativa divergencia para los países del bloque sur europeo.

Sin embargo la vivienda en el Sur Europa no un simple refugio donde satisfacer las necesidades primarias humanas (Allen y Barlow, 2004), es el lugar donde las personas ganan su propio sentido de identidad y establecen relaciones con su propia familia. Las maneras a través de las cuales las personas acceden a la vivienda ayudan a definir su relación con ella: una importante forma de acceder a la vivienda es la propiedad, definida como la forma legal o la condición que permite al ocupante de usar y disfrutar sin

condiciones del valor de la vivienda (Forrest, 1982). Es por eso que en los países del Sur, los individuos y los hogares prefieren ser propietarios de la vivienda porque esto forma parte de su patrimonio cultural y representa la herencia que se trasfiere de una generación a otra. Además la facilidad de acceso al mercado de la hipoteca y su regulación más favorable, como la reducción de la tasa de interés en los últimos años, han permitido el aumento considerable de la capacidad de endeudamiento de las familias. Como consecuencia las tasas de propiedad han consolidado sus valores en la última década. Pero cabe preguntarse cuál será la dinámica futura y el posicionamiento de los países del Sur Europa respecto a esta variable.

El análisis presentado en el curso de este estudio ha intentado proveer una respuesta a la pregunta inicial. La conclusión a la cual se ha llegado se puede definir de forma más clara como una no-conclusión, más bien una pregunta.

La Encuesta de Condiciones de Vida, para los cuatro años y para los cuatro países considerados, ha permitido realizar un análisis comparativo de la heterogeneidad que se encuentra en las categorías de tenencia de Italia y España en primer nivel y luego de Italia y Grecia, España y Grecia, Italia y Portugal y España y Portugal. El indicador utilizado ha sido la media ponderada del indicador de diversidad (ISD) específico por edad, calculado por grupos de edad decenales y para cada categoría de tenencia (propiedad totalmente y parcialmente pagada, alquiler a precio de mercado y a precio inferior al precio de mercado y provisión gratuita de vivienda). Las dimensiones de análisis han sido cinco, dependiendo de la categorización elegida (distribución de la tenencia por edad, según ciudadanía, según el nivel de urbanización, según la condición económica del hogar y según el estado civil) y han devuelto resultados coherentes entre ellos, a pesar de la categoría analizada y la dimensión elegida.

La no-conclusión principal a la cual se llega es de carácter demográfico y en particular se cuestiona la presencia de efectos de generación o edad que condicionan la distribución de la tenencia: para los cuatro países del Sur Europa, es posible que la heterogeneidad observadas hasta los 45 años sea síntoma de una nueva generación con patrones distintos de tenencia respecto a la precedente, o puede ser simplemente el efecto de la edad, según la ley a mayor edad mayor propiedad. Si vale la primera hipótesis la uniformidad en la estructura de tenencia a partir de los 45 años se interpretaría como la herencia de la generación precedente, aún fiel al modelo de la propiedad dominante. La distribución de la tenencia por edad (apartado 4.1), la distribución de la tenencia para las zonas urbanas y

según el estado civil de las personas de referencia del hogar entrevistado, todas esas dimensiones de análisis sugieren la presencia de un efecto de generación. Este efecto es evidente cuando se interpretan los valores de la media ponderada del Indicador Sintético de Diversidad para los menores de 45 años y para los mayores de 45 años: se nota que la heterogeneidad entre los países del Sur Europa es casi siempre mayor para los jóvenes y se reduce con el envejecimiento de las personas entrevistadas.

En conclusión lo que se deduce de una visión general de la distribución de la tenencia en el Sur Europa para los años 2004, 2005, 2006 y 2007 es una común uniformidad en los grupos de edades adultos (en general a partir de los 55 años) en las formas de tenencia adoptadas, y una creciente disimilaridad en los grupos de edad jóvenes. No se puede hablar de perpetuación del modelo residencial sur europeo pero tampoco se puede prever el futuro, afirmando la presencia de cambios radicales. Lo que sí se puede decir es que unos rasgos comunes permanecen, sobre todo si consideramos las parejas Italia-Grecia y España-Portugal, pero la evolución futura dependerá del comportamiento de las generaciones (efecto generación). La peculiaridad es que los motores de cambio se pueden identificar con los jóvenes: las medias ponderadas del indicador de disimilaridad espacial calculadas por jóvenes y adultos ilustran de forma muy sintética y eficaz que la heterogeneidad espacial entre los países del Sur Europa depende en buena parte de las divergencias en la estructura de tenencia que caracterizan a los individuos menores de 45 años, y en definitiva se puede optar por un posible efecto de generación y pensar que la consistente proporción de propietarios en las edades avanzadas sea una herencia de la generación precedente.

Otros dos puntos relevantes que han emergido en el curso de la investigación están relacionados al impacto que dos eventos exógenos, que actualmente caracterizan los países del Sur Europa, pueden ejercer en la evolución futura del sistema residencial sur europeo. El peso creciente en términos económicos y demográficos de la inmigración y la crisis económica que golpeó toda Europa.

En un sistema de propietarios los extranjeros representan los principales responsables de la importancia del sector del alquiler como forma de tenencia: se puede observar esta tendencia, aunque con peso diferente dependiendo del país, en todo el Sur Europa.

Los países del Sur Europa, a la hora de considerar los extranjeros, presentan niveles de heterogeneidad entre ellos mucho más altos que si se considera el conjunto de la población.

No se encuentran matrices comunes, ni tendencias comunes entre los cuatro países, ni siquiera entre las parejas Italia-Grecia y España-Portugal que se distribuyen uniformemente en casi todas las dimensiones de análisis y categorías consideradas. ¿Es posible asumir que los países del Sur Europa, aunque remanden a una matriz común, reaccionen de forma diferente a los crecientes flujos migratorios que los ven protagonistas? Si fuera así, hay que contemplar la hipótesis, no tan remota, que el destino de los países del Sur Europa sea la divergencia espacial, la disolución del modelo residencial sur europeo y la conformación a otros modelos residenciales, en otras palabras la internalización del modelo residencial bajo influjos externos y contrastantes.

Por otro lado los efectos de la crisis económica no se pueden aún estimar por falta de datos, pero es posible suponerlos, incluyendo en el análisis dos variables económicas: la posición respecto al umbral de pobreza relativa, indicador de la situación económica estructural del hogar, y capacidad de enfrentar gastos imprevistos, indicador de la reacción a corto plazo a coyunturas económicas. El análisis ha demostrado que la heterogeneidad espacial entre los países del Sur Europa aumenta si se consideran los hogares que no tienen la capacidad de afrontar gastos imprevistos, respecto a la que se observa cuando se consideran los hogares que se sitúa por debajo del umbral de pobreza relativa. Entonces si los hogares que no presentan capacidad de enfrentar gastos imprevistos presentan más heterogeneidad en los cuatro países del Sur Europa respecto a los hogares que se sitúan debajo del umbral de pobreza, entonces ¿puede deducirse que los acontecimientos económicos imprevistos, como el caso de la crisis actual, se reflejan en una divergencia de Italia, España, Grecia y Portugal del modelo residencial sur europeo?

La evidencia más relevante cuando se estiman las diferencias en la distribución de tenencia para Italia y España consiste en la proporción mayor en España de hogares que prefieren la propiedad con hipoteca como forma de tenencia: por ejemplo la propiedad totalmente pagada (en el caso de Italia y Grecia) y la propiedad con pagos pendientes (en el caso de España y Portugal) alcanzan, en el análisis de las parejas casadas, excluyendo el resto de la población, los niveles máximos encontrados en el curso del análisis.

La heterogeneidad entre Italia y España está aumentando, y esta poniendo en duda la validez y la perpetuación del modelo residencial del Sur Europa. Aún así permanecen semejanzas importantes entre Italia y Grecia y entre España y Portugal. Se puede afirmar que la heterogeneidad observada en el curso de la presente memoria de investigación sean imputables a un efecto generación, o puede ser que sean el resultado del efecto de edad

más evidente y prolongado a causa de los cambios socio-demográficos que se ha habido en las últimas décadas. La respuesta llegará, con el tiempo, y hay que tener paciencia.

Sin embargo estamos delante de una paradoja: el objetivo de la memoria de investigación ha sido cuestionar la validez y perpetuación del modelo residencial del Sur Europa y la evaluación de la homogeneidad o heterogeneidad entre Italia, España, Grecia y Portugal. Las variables para las cuales se ha dibujado el análisis de la distribución de la tenencia por grupos de edad en el Sur Europa se han generado valores y conclusiones diferentes por cada categoría considerada. Por ello, se ha intentado interpretar la heterogeneidad o la homogeneidad encontrada y proyectar el sistema residencial sur europeo en el futuro. La heterogeneidad objetivamente es grande y está aumentando. ¿Esto significa desagregación del modelo residencial del Sur Europa?

Italia, España, Grecia y Portugal siguen siendo “los países de la propiedad”, lo que cambia no es la forma de tenencia, sino el modelo de acceso a la forma de tenencia dominante, la propiedad. Cambia la forma, no la sustancia.

Referencias bibliográficas

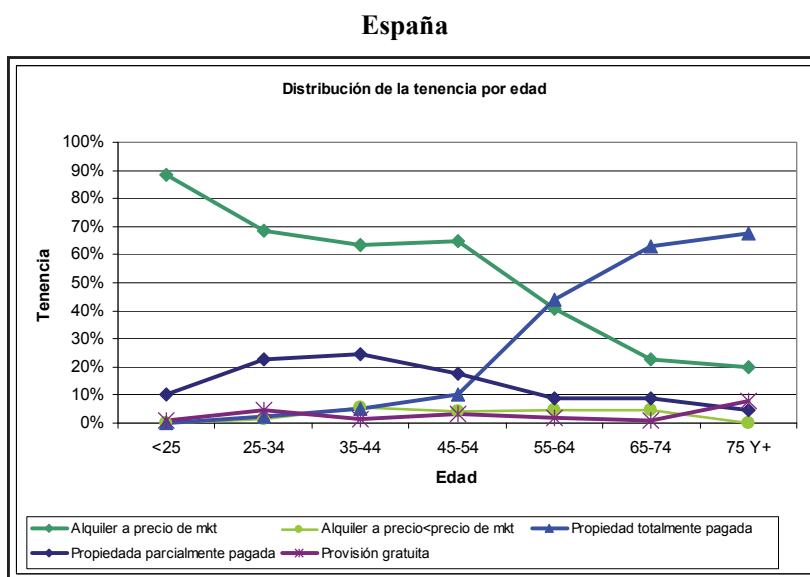
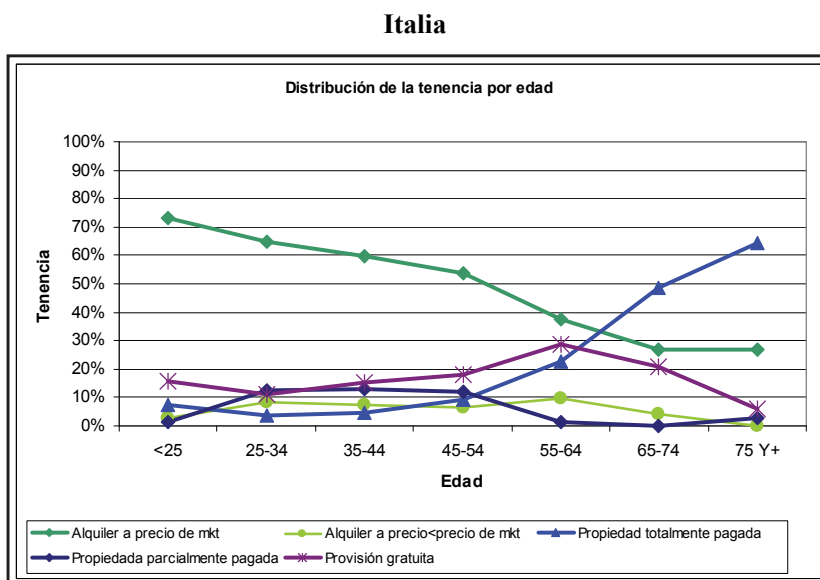
- AARONSON, D. (2000). “A Note on the Benefits of Homeownership”. *Journal of Urban Economics*, 47, 356-369.
- ALLEN, J. et al. (2004). *Housing and welfare in southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- BAYONA, J. (2005). “Implicaciones demográficas y espaciales de la internalización de los flujos migratorios: el caso de la ciudad de Barcelona”. *Congrés Internacional de Joves Investigadors en Demografia, IUSSP*.
- BILLARI, F.; DELLA ZUANNA, G. (2008). *La rivoluzione nella culla. Il declino che non c'è*. Milán: Università Bocconi.
- BOELHOUWER, P.; HEIJDEN, H. (1992). “Housing systems in Europe”. *Journal of Housing and the Built Environment*, 8 (4), 365-370.
- BOELHOUWER, P.; HAFFNER M. (2000). “Putting comparative housing research into practice”. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15 (1), 3-9.
- BONVALET, C.; LAFLAMME, V. (2006). *Family and Housing. Recent trends in France and Southern Europe*. Oxford: The Bardwell Press.
- BORDONE, V. (2009). “Contact and proximity of older people to their adult children: a comparison between Italy and Sweden”. *Population, Space and Place*, 15 (4), 359-380.

- BORJAS, G. (2002). *Homeownership in the immigrant population*. Cambridge: National Bureau of Economic Research.
- CASTLES, F.; FERRERA, M. (1996). "Home Ownership and Welfare: is Southern Europe different?". *South European Society and Politics*, 1 (2), 163-185.
- CHAMBERS, M.; GARRIGA, C. (2008). "Accounting for changes in the homeownership rate". *NBER Economic Fluctuations and Growth Research Meeting*, 2008.
- CHIURI, M.; JAPPELLI, T. (2003). "Financial market imperfections and homeownership: A comparative study". *European Economic Review*, 47, 857-875.
- CLARK, W.; DIELEMAN, Frank (1996). *Housing and Households. Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Jersey: Centre for Urban Policy Research.
- CES INFORME (2002). *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: Consejo Económico y Social.
- DIPASQUALE, D.; GLAESER, E. (1998). "Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?". *NBER Working Paper*, W6363.
- GRIGSBY, W.; HOSIER, A. (1993). *Comment on James R. Follain, David C. Ling, and Gary A. McGill's "The Preferential income tax treatment of owner-occupied housing: Who really benefits?"*. *Housing Policy Debate*, 4 (1), 33-42.
- HENNEBERG, J. (2005). "Empirical evidence of regional population concentration in Europe, 1870-2000". *Population, Space and Place*, 11, 268-285.
- KEMENY, J. (1992). *Housing and Social Theory*. New York: Routledge.
- KEMENY, J.; LOWE, S. (1998). "Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence". *Housing Studies*, 13 (2), 161-176.
- KURZ, K.; BLOSSFELD, H. (2004). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford, California: Stanford University Press.
- LÉVY, J-P. (1998). "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel". GRAFMEYER, Y. ; DANSEREAU, F. *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon: Presses Universitaires de Lyon, pp. 153-180.
- MAYO, S. (1981). "Theory and estimation in the economics of housing demand". *Journal of Urban Economics*, 10, 95-116.
- MÓDENES CABRERIZO, J.A. (2005). "Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya". *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*.
- MÓDENES CABRERIZO, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2006). "Población y vivienda en España: el sistema residencial español a la luz del censo de 2001". *Papers de Demografia*, Centro de Estudios Demográficos, 280, pp. 1-34.
- MORENO, L. (2002). "Mediterranean Welfare and 'Superwomen'". *Unidad de Políticas Comparadas*. Madrid: CSIC.
- MORGAN, B. (1973). "Why families move: a re-examination". *The Professional Geographer*, 25 (2), 124-129.
- MULDER, C. (2006). "Population and Housing: a two-sided relationship". *Demographic Research*, 15 (Art. 13), 401-412.
- MULDER, C.; BILLARI, F. (2006). "Home ownership regimes and lowest low fertility". *Home ownership in Europe: policy and research issues*, Workshop, Delft.

- MULDER, C. (2007). "The family context and residential choice: a challenge for new research". *Population, Space and Place*, 13, 265-278.
- MULDER, C.; COOKE, T. (2009). "Family ties and residential locations". *Population, Space and Place*, 15, 299-304.
- MUÑOZ PÉREZ, F.; IZQUIERDO, A. (1989). "L'Espagne, pays d'immigration". *Population*, Paris, 44 (66), 257-289.
- MYERS, D. (1990). *Housing demography. Linking demographic structure and housing markets*. Madison: University of Wisconsin (Social Demography).
- MYERS, D.; PITKIN, J. (2002). "Estimation of Housing Needs and Population Growth and Change". *Housing Policy Debate*, 13 (3), 567-596.
- NALDINI, M. (1999). *Evolution of Social Policy and the Institutional Definition of Family Models. The Italian and Spanish Cases in Historical and Comparative Perspective*, Tesis doctoral. Florencia: Instituto Universitario Europeo.
- NEYER, G. (2003). "Family Policies and Low Fertility in Western Europe". *Max Planck Institute for Demographic Research*, Rostock.
- OGDEN, P.; Schnoebelen, F. (2005). "The rise of the small household: demographic change and household structure in Paris". *Population, Space and Place*, 11, 251-268.
- PAREJA, M.; SAN MARTIN, I. (2003). "El sistema de vivienda en España". *Situación Inmobiliaria*. BBVA publicaciones.
- POLINSKY, A. (1977). "The Demand for Housing: A Study in Specification and Grouping". *Econometrica, Econometric Society*, 45 (2), 447-61.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2009). "El mercado de la vivienda y la crisis financiera en 2009". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, XL (159), pp. 141-159.
- ROHE, W.M.; VAN ZANDT, S. (2002). "The Social Costs and Benefits of Homeownership". RETSINAS, N.; BELSKY, E. (Ed). *Low Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. Washington, DC: The Brookings Institution and Harvard's Joint Center for Housing Studies.
- ROSSI, P.; WEBER, E. (1996). "The social benefits of homeownership: empirical evidence from national surveys". *Housing Policy Debate*, 7 (1).
- SOBOTKA, T. (2004). "Is lowest-low fertility in Europe explained by the postponement of childbearing?". *Population and Development Review*, 30 (2), pp. 195-220.
- STAMSØ, M. (2010). "Housing and Welfare Policy Changing Relations? A Cross-National Comparison". *Housing, Theory and Society*, 27 (1), pp. 64-75.
- TRILLA, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva comparada*. Fundación La Caixa, Colección Estudios Sociales.
- VERMEULEN, W.; VAN OMMEREN, J. (2006). "Compensation of Regional Unemployment in Housing Markets". *CEPS ENEPRI, Working Papers*, 45.
- YATES, J. (2002). "Housing Implications of Social, Spatial and Structural Change". *Housing Studies*, 17 (4), pp. 581-618.

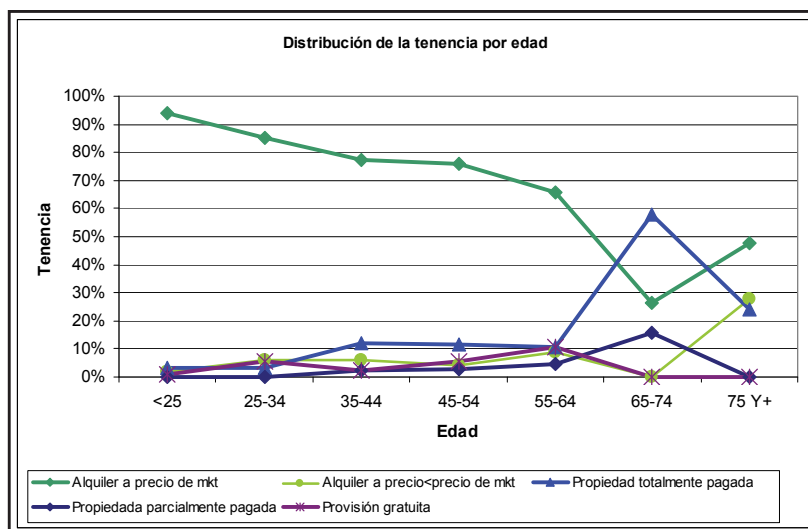
Anexo

Figura 1A.- Distribución de la tenencia por edad para los extranjeros de Italia, España, Grecia y Portugal



(Sigue)

Grecia



Portugal

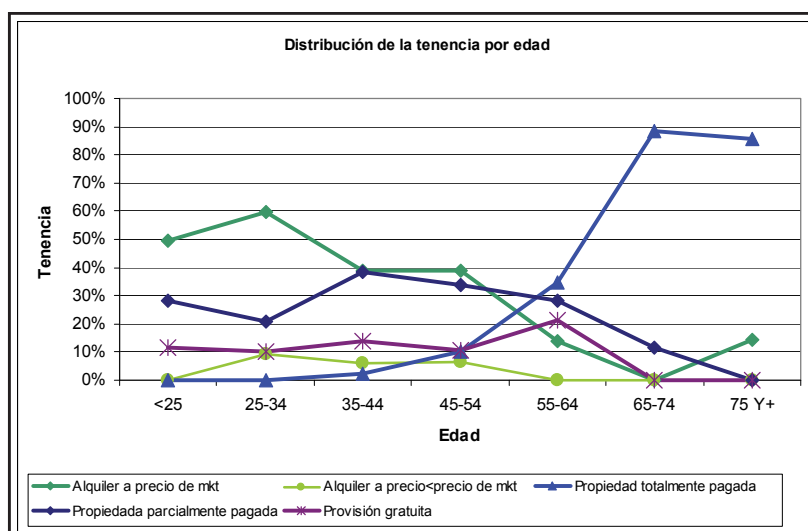


Figura 2A.- Diferenciales de Tenencia por dos países (Italia-Grecia y España-Portugal, referencia Italia y España), extranjeros

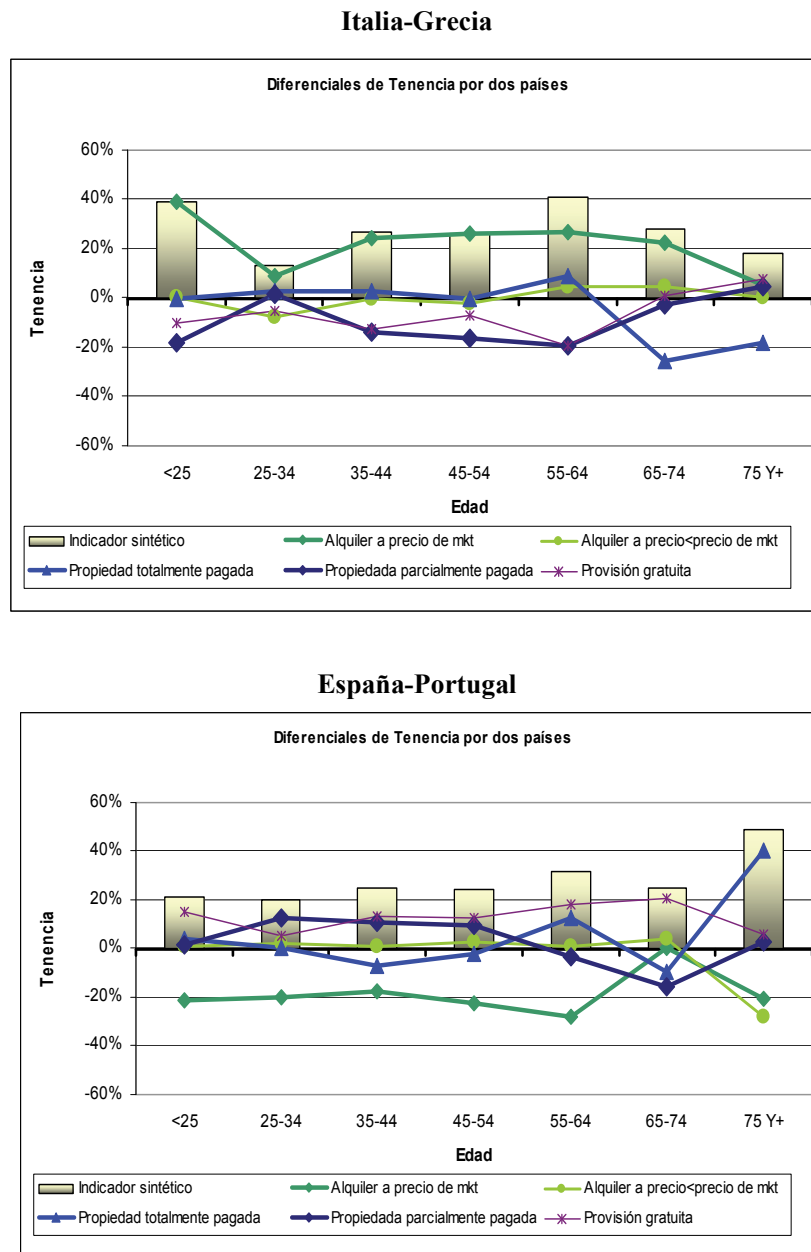


Figura 3A-. Distribución de la tenencia por edad para los casados de Grecia y Portugal

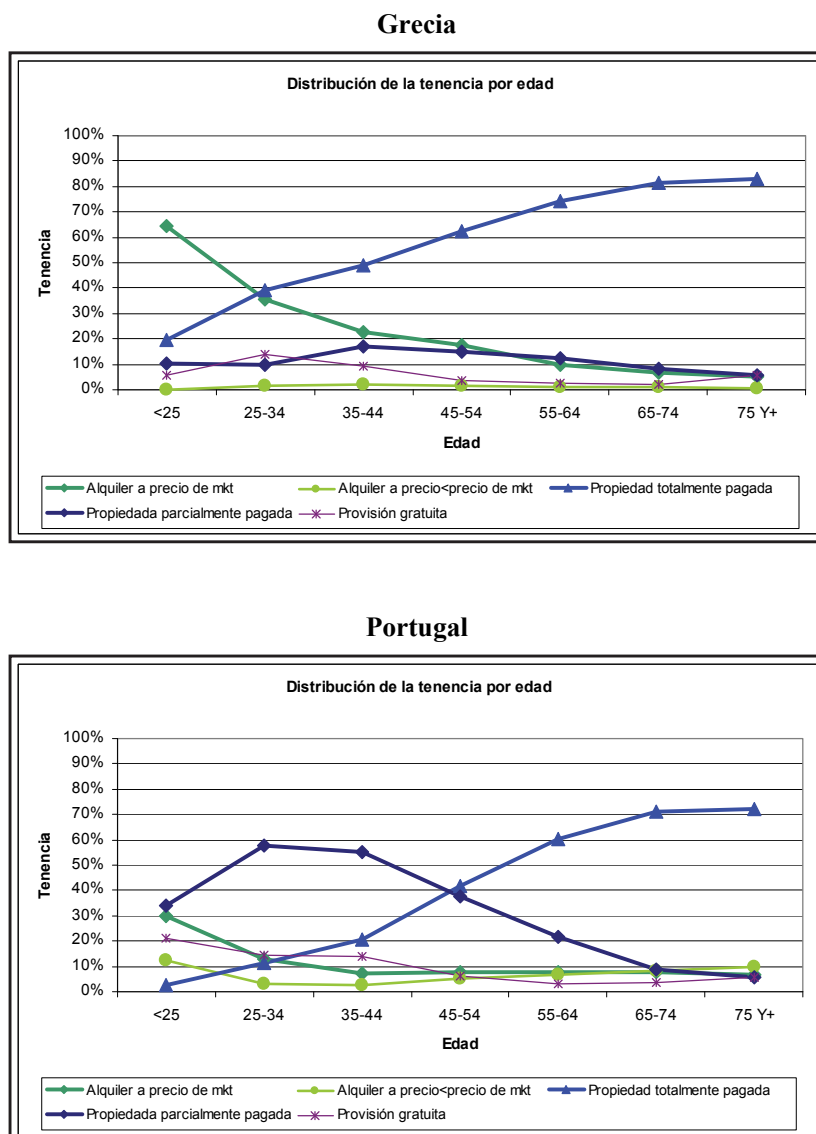


Figura 4A.- Diferenciales entre casados y no casados en Italia y España

